



ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE

odbor legislatívno-právny
Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava

Bratislava 20. 8. 2026
Číslo spisu: 153-3000/2026
174-3000/2025
1055-3000/2024
921-3000/2023
1141-3000/2022
6204-3000/2021

Úrad pre verejné obstarávanie (ďalej len „správny orgán“ alebo „úrad“), Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava, ako ústredný orgán štátnej správy pre oblasť verejného obstarávania a ako orgán príslušný podľa § 140, § 147 písm. b), c) a j), § 167 ods. 2 písm. c), § 182 v spojení s § 185 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 v znení neskorších predpisov“ alebo „ZVO“) a v súlade s § 5, § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) v správnom konaní vedenom voči účastníkovi konania **obec Veľké Kozmálovce, Veľké Kozmálovce 178, 935 21 Veľké Kozmálovce, IČO: 34 076 743** (ďalej len „účastník konania“) vydáva toto

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

Účastníkovi konania sa **ukladá pokuta vo výške 3 893,42 eur** (slovom: Tritisícosemstodeväťdesiattri eur a štyridsaťdva centov) za to, že naplnil skutkovú podstatu správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31. 07. 2019 (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) za to, že účastník konania zvolenou formou kombinácie zmluvných vzťahov, a to:

- uzavretím Kúpnej zmluvy č. 4/2019/o zo dňa 28. 02. 2019 so spoločnosťou Iňastav, s.r.o., J. Hollého 447/7, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 46951369 (ďalej len „Iňastav, s.r.o.“), ktorej predchádzalo

- uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 4/2016 zo dňa 24. 02. 2016 medzi účastníkom konania a spoločnosťou Iňastav, s.r.o. v znení Dodatku č. 1 zo dňa 12. 01. 2017, Dodatku č. 2 zo dňa 09. 02. 2018 a Dodatku č. 3 zo dňa 21. 11. 2018

neoprávnene aplikoval výnimku podľa ustanovenia § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní, keďže zadal zákazku na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti“ bez splnenia povinnosti postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní, čím **sa vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu spôsobom alebo postupom ustanoveným zákonom o verejnom obstarávaní.**

Účastník konania je povinný uloženú pokutu zaplatiť v lehote **do 15 dní** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na účet správneho orgánu číslo **IBAN SK10 8180 0000 0070 0006 2713**, vedeného v Štátnej pokladnici s uvedením identifikačného variabilného symbolu **1533000206** a konštantného symbolu **0558**.

O d ô v o d n e n i e:

1. Správne konanie začal správny orgán v súlade s § 18 ods. 1 správneho poriadku z vlastného podnetu.

2. Správny orgán v súlade s § 18 správneho poriadku a v súlade s § 17 ods. 1 a § 29 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov oznámil účastníkovi konania začatie správneho konania listom „Oznámenie o začatí správneho konania“, číslo spisu 6204-3000/2021 zo dňa 05. 05. 2021, ktorý mu bol doručený elektronicky v ten istý deň.
3. Krajský súd v Bratislave listom „Výzva na vyjadrenie sa k správnej žalobe a predloženie spisov“ č. k. 2S/30/2021 zo dňa 11. 03. 2021 vyzval úrad, aby sa ako žalovaný vyjadril k správnej žalobe účastníka konania ako žalobcu, ktorý sa svojou žalobou domáhal preskúmania zákonnosti Rozhodnutia Rady úradu číslo spisu 16669-9000/2020 zo dňa 21. 01. 2021 (ďalej len „Rozhodnutie Rady“), ktoré tvorí podklad vo vedenom správnom konaní.
4. Správny orgán s ohľadom na prebiehajúce súdne konanie podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku správne konanie prerušil až do skončenia súdneho konania o čom účastníka konania upovedomil rozhodnutím č. 6204-3000/2021 zo dňa 10. 05. 2021, doručeným toho istého dňa.
5. Na základe § 3 ods. 1 a 3 zákona č. 151/2022 Z. z. o zriadení správnych súdov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorým boli zriadené správne sudy ako samostatné sudy, začal dňa 01. 06. 2023 činnosť Správny súd v Bratislave (ďalej len „SS v BA“), na ktorý prešiel výkon súdnictva vo všetkých veciach, v ktorých do toho času vykonávali túto pôsobnosť krajské sudy v rozsahu pôsobnosti danej správnym súdom v zmysle zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.
6. V dôsledku tejto legislatívnej zmeny bola predmetná vec postúpená z Krajského súdu v Bratislave na novozriadený SS v BA. Konanie následne pokračovalo pod novou spisovou značkou BA-2S/30/2021.
7. Dňa 28. 04. 2026 nadobudol právoplatnosť rozsudok SS v BA sp. zn. BA-2S/30/2021-116 zo dňa 25. 02. 2026 (ďalej len „Rozsudok“), ktorým súd žalobu účastníka konania zamietol.
8. Dňa 08. 07. 2026 SS v BA listom č. k. BA-2S/30/2021-136 úradu doručil kompletnú dokumentáciu ku konaniu Rady úradu č. 16669-9000/2020 a konaniu úradu č. 16045-6000/2019-OD.
9. Listom č. 153-3000/2026, 174-3000/2025, 1055-3000/2024, 921-3000/2023, 1141-3000/2022, 6204-3000/2021 zo dňa 24. 07. 2026 správny orgán v súlade s § 33 ods. 2 správneho poriadku upovedomil účastníka konania o pokračovaní v správnom konaní a tom, že má právo pred vydaním rozhodnutia vyjadriť sa k podkladu pre rozhodnutie, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie (ďalej len „Oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie“).
10. Účastník konania v stanovenej lehote nepožiadala o termín osobného oboznámenia sa s podkladmi pre rozhodnutie ani správneho orgánu nezaslala písomne vyjadrenie.
11. Dňa 17. 08. 2026 doručil správny orgán účastníkovi konania list s názvom „Výzva na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v správnom konaní č. spisu 153-3000/2026, 174-3000/2025, 1055-3000/2024, 921-3000/2023, 1141-3000/2022, 6204-3000/2021 pred vydaním rozhodnutia podľa § 182 ods. 9 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“)“ (ďalej len „Výzva“), v ktorej účastníka konania vyzval, aby sa vyjadril k skutočnostiam zisteným v správnom konaní a zamýšľanej výške sankcie. Zároveň účastníkovi konania oznámil, že podľa § 182 ods. 9 zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov, ak sa konanie o uložení pokuty začína za správny delikt podľa odseku 1 alebo odseku 2, úrad pred vydaním rozhodnutia oznámi účastníkovi konania výšku pokuty, ktorú mu zamýšľa uložiť, a informáciu o tom, že ak v lehote do piatich pracovných dní od doručenia oznámenia účastník konania oznámi úradu, že s porušeniami zákona, ktoré sú predmetom konania, súhlasí v plnom rozsahu,

pokuta, ktorá by bola inak verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi uložená, sa zníži o 50 %.

12. Dňa 18. 08. 2026 doručil účastník konania správneho orgánu podanie všeobecnej agendy (ďalej len „Odpoveď na výzvu“), v ktorom uviedol, cit.: „*Obec Velké Kozmálovce ako účastník správneho konania pod vyššie uvedenými číslami na základe doručenej Výzvy zo dňa 17. 08. 2026 týmto v určenej lehote 5 dní oznamuje Úradu pre verejné obstarávanie, že v plnom rozsahu, bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasíme s tým, že sme sa dopustili prejednávaných správnych deliktov a žiadame o uloženie sankcie vo výške 50% zo zamýšľanej výšky.*“
13. V súvislosti s predchádzajúcimi bodmi tak podklad pre vydanie rozhodnutia tvorí:
 - List úradu č. 16045-6000/2019-OD/1 „Žiadosť o poskytnutie informácie“ zo dňa 10. 02. 2020,
 - List účastníka konania „Žiadosť o poskytnutie informácie – odpoveď“ zo dňa 19. 02. 2020,
 - List úradu „Výzva na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy“ zo dňa 11. 11. 2020,
 - Rozhodnutie úradu č. 16045-6000/2019-OD/5 zo dňa 25. 11. 2020,
 - Dokumentácia predložená účastníkom konania v rámci konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy,
 - Odvolanie účastníka konania proti rozhodnutiu úradu č. 16045-6000/2019-OD/5 zo dňa 25. 11. 2020,
 - Rozhodnutie Rady,
 - Oznámenie o začatí správneho konania č. spisu 6204-3000/2021 zo dňa 05. 05. 2021,
 - Rozhodnutie o prerušení správneho konania č. spisu 6204-3000/2021 zo dňa 10. 05. 2021,
 - Rozsudok SS v BA sp. zn. BA-2S/30/2021 zo dňa 25. 02. 2026.
 - Oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie,
 - Výzva,
 - Odpoveď na výzvu.

Skutkové okolnosti vyplývajúce z podkladu pre rozhodnutie

14. Účastník konania je verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní a v zmysle § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní je povinný postupovať v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní.
15. Účastník konania v súvislosti s realizáciou projektu „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ, Velké Kozmálovce“ uzavrel nasledovné zmluvy:
 - Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 4/2016 z 24. 02. 2016 (ďalej len „Zmluva o budúcej kúpnej zmluve“) uzavretá medzi účastníkom konania ako budúcim kupujúcim a spoločnosťou Iňastav, s.r.o. ako budúcim predávajúcim,
 - Dodatok č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 12. 01 2017,
 - Dodatok č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 09. 02. 2018,
 - Dodatok č. 3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 21. 11. 2018,
 - Kúpna zmluva č. 4/2019/o z 28. 02. 2019 (ďalej len „Kúpna zmluva“) uzavretá medzi účastníkom konania ako kupujúcim a Iňastav, s.r.o. ako predávajúcim.

16. Podľa bodu 1 čl. II. „Úvodné ustanovenia“ Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve Budúci predávajúci ako stavebník (investor) a zhotoviteľ bude uskutočňovať (vykonávať) v katastrálnom území Veľké Kozmálovce, obec Veľké Kozmálovce, okres Levice, stavbu „SO 01 Bytový dom“ (ďalej len „Bytový dom“), a to podľa projektovej dokumentácie s názvom „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ, Veľké Kozmálovce“, overenej v stavebnom konaní Stavebným povolením č. j.: 321/2015, evid. č.: 7/2016-SP/Kup., vydaným obcou Veľké Kozmálovce dňa 16. 02. 2016, právoplatným dňa 18. 02. 2016, v znení Doplnku č. 1 – sprievodná a súhrnná technická správa (január 2017) a Doplnku č. 2 – sprievodná a súhrnná technická správa (október 2018), a to na pozemku parcela registra „C“ parcelné č. 497/22 – ostatné plochy o výmere 1153 m², v katastrálnom území Veľké Kozmálovce, obec Veľké Kozmálovce, okres Levice, zapísanej na liste vlastníctva č. 1171.
17. V časti Podľa bodu 3 čl. II. „Úvodné ustanovenia“ Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa Budúci predávajúci zaväzuje v Bytovom dome vybudovať 14 bytov bežného štandardu, špecifikovaného v prílohe č. 2 tejto Zmluvy, a to v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z. (ďalej len „zákon č. 150/2013 Z. z.“). Priemerná podlahová plocha bytov v Bytovom dome bude 49,16 m². Celková podlahová plocha všetkých bytov v Bytovom dome bude 688,20 m². Podlahová plocha jednotlivých bytov v Bytovom dome je špecifikovaná v prílohe č. 3 tejto Zmluvy.
18. Podľa bodu 4 čl. II. „Úvodné ustanovenia“ Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je Budúci predávajúci výlučným vlastníkom, t. j. v spoluvlastníckom podiele 1/1, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľké Kozmálovce, obec Veľké Kozmálovce, okres Levice, zapísanej na liste vlastníctva č. 1171, a to: pozemku - parcela registra „C“ parcelné č. 497/22 – ostatné plochy o výmere 1153 m² (ďalej len „Pozemok“).
19. Podľa bodu 5 čl. II. „Úvodné ustanovenia“ Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve Budúci predávajúci zároveň v súvislosti s výstavbou Bytového domu zhotoví na pozemkoch, špecifikovaných v bode 7. tohto článku, aj súvisiacu technickú vybavenosť, na ktorú sa neposkytuje dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a to:
- SO – 04 Prípojka splaškovej kanalizácie a žumpa, vrátane prípojky dažďovej kanalizácie,
 - SO – 03 Vodovodná prípojka
 - SO – 07 Prípojka verejného osvetlenia
 - SO – 08 Požiarna nádrž
 - SO – 02 Odstavné a spevnené plochy (ďalej len „Technická vybavenosť“).
20. Podľa bodu 2 čl. III. „Predmet a účel Zmluvy“ Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je predmetom tejto Zmluvy záväzok Budúceho kupujúceho uzatvoriť s Budúcim predávajúcim riadnu kúpnu zmluvu s obsahom uvedeným v prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Riadna kúpna zmluva“), predmetom ktorej bude odplatný prevod vlastníckeho práva z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho v celosti k Budúcemu predmetu kúpy, a to najneskôr do konca mesiaca august v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom Budúci kupujúci uzatvorí zmluvu o poskytnutí dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a zmluvu o poskytnutí podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z. (rok, v ktorom Budúci kupujúci uzatvorí zmluvu o poskytnutí dotácie podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a zmluvu o poskytnutí podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z. sa ďalej v texte bude označovať ako „Rozhodujúci rok“). Predmetom tejto Zmluvy je aj záväzok Budúceho predávajúceho uzatvoriť Riadnu kúpnu zmluvu s Budúcim kupujúcim v rovnakej lehote, a to za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

21. Podľa čl. IV. „Kúpna cena a platobné podmienky“ Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške 650 056,60 eur s DPH, pričom kúpna cena za jednotlivé položky je rozpočítaná nasledovne:
- Bytový dom 618 003,60 eur s DPH
- Technická vybavenosť 30 900,00 eur s DPH
- Pozemok 1 153,00 eur s DPH.
22. Predmetom Dodatku č. 1 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 12. 01. 2017 bola zmena niektorých identifikačných údajov predávajúceho, zmena niektorých úvodných ustanovení a ustanovení týkajúcich sa záväzkov zmluvných strán Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako aj Prílohy č. 1 - Návrh Riadnej kúpnej zmluvy v nadväznosti na Doplnok č. 1 – sprievodná a súhrnná technická správa k Projektovej dokumentácii.
23. Predmetom Dodatku č. 2 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 09. 02. 2018 bola úprava niektorých identifikačných údajov zmluvných strán.
24. Predmetom Dodatku č. 3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 21. 11. 2018 bola zmena niektorých úvodných ustanovení a ustanovení týkajúcich sa záväzkov zmluvných strán Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako aj Prílohy č. 1 - Návrh Riadnej kúpnej zmluvy v nadväznosti na Doplnok č. 2 – sprievodná a súhrnná technická správa k Projektovej dokumentácii.
25. Podľa bodu 1 čl. 2 „Úvodné ustanovenia“ Kúpnej zmluvy je predmetom tejto Zmluvy úprava práv a povinností Zmluvných strán súvisiacich s odplatným prevodom vlastníckeho práva z Predávajúceho na Kupujúceho k predmetu kúpy, špecifikovanému v článku 3 tejto Zmluvy, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
26. Podľa bodu 2 čl. 2 „Úvodné ustanovenia“ Kúpnej zmluvy je predávajúci výlučným vlastníkom, t. j. v spoluvlastníckom podiele 1/1, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľké Kozmálovce, obec Veľké Kozmálovce, okres Levice, zapísanej na liste vlastníctva č. 1171, a to: stavba - Bytový dom so súpisným číslom 420, postavená na pozemku parcela registra „C“ parcelné č. 497/34 – zastavané plochy a nádvorie o výmere 338 m² (ďalej len „Bytový dom“).
27. Podľa bodu 3 čl. 2 „Úvodné ustanovenia“ Kúpnej zmluvy bol Bytový dom zrealizovaný podľa projektovej dokumentácie s názvom „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ, Veľké Kozmálovce“, overenej v stavebnom konaní Stavebným povolením č. j.: 321/2015, evid. č.: 7/2016-SP/Kup., vydaným obcou Veľké Kozmálovce dňa 16. 2. 2016, právoplatným dňa 18. 02. 2016, v znení Doplnku č. 1 – sprievodná a súhrnná technická správa (január 2017), a Doplnku č. 2 – sprievodná a súhrnná technická správa (október 2018). V Bytovom dome sa nachádza 14 bytových jednotiek, ktoré sú zhotovené v bežnom štandarde a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z., zákonom č. 150/2013 Z. z. a v súlade s vyhláškou č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Priemerná podlahová plocha bytov v Bytovom dome je 49,16 m². Celková podlahová plocha všetkých bytov v Bytovom dome je 688,20 m².
28. Podľa bodu 6 čl. 2 „Úvodné ustanovenia“ Kúpnej zmluvy je predávajúci výlučným vlastníkom, t. j. v spoluvlastníckom podiele 1/1, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Veľké Kozmálovce, obec Veľké Kozmálovce, okres Levice zapísanej na liste vlastníctva č. 1171, a to:
- pozemku - parcela registra „C“ parcelné č. 497/22 – ostatné plochy o výmere 815 m²
 - pozemku - parcela registra „C“ parcelné č. 497/34 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 338 m² (ďalej len „Pozemok“).

29. Podľa bodu 7 čl. 2 „Úvodné ustanovenia“ Kúpnej zmluvy predávajúci realizoval s výstavbou Bytového domu aj súvisiacu Technickú vybavenosť, a to:
- SO – 04 Prípojka splaškovej kanalizácie a žumpa, vrátane prípojky dažďovej kanalizácie
 - SO – 03 Vodovodná prípojka
 - SO – 07 Prípojka verejného osvetlenia
 - SO – 08 Požiarna nádrž
 - SO – 02 Odstavné a spevnené plochy (ďalej len „Technická vybavenosť“).
30. Podľa bodu 1 čl. 3 „Predmet kúpy“ Kúpnej zmluvy Predávajúci predáva Kupujúcemu a Kupujúci kupuje do výlučného vlastníctva v celosti, t.j. v spoluvlastníckom podiele 1/1, Bytový dom so súpisným číslom 420, Pozemok - parcela registra „C“ parcelné č. 497/22 – ostatné plochy o výmere 815 m² a na parcela registra „C“ parcelné č. 497/34 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 338 m², a Technickú vybavenosť (ďalej len „Predmet kúpy“), a to za kúpnu cenu dojednanú v článku 4 tejto Zmluvy.
31. Podľa bodu 3.1 čl. 3. „Kúpna cena a spôsob jej úhrady“ Kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške 650 056,60 eur s DPH, pričom kúpna cena za jednotlivé položky je rozpočítaná nasledovne:
- Bytový dom 618 003,60 eur s DPH
 - Technická vybavenosť 30 900,00 eur s DPH
 - Pozemok 1 153,00 eur s DPH.
32. Úrad listom č. 16045-6000/2019-OD/1 „Žiadosť o poskytnutie informácie“ z 10. 02. 2020 požiadal účastníka konania o poskytnutie informácií k postupu pri príprave a realizácii projektu „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ, Veľké Kozmálovce – SO 01 Bytový dom“.
33. Dňa 21. 02. 2020 bol úradu doručený list „Žiadosť o poskytnutie informácie - odpoveď“ z 19. 02. 2020, v ktorom sa okrem iného uvádza, cit.: „Prevažná časť vyššie uvedeného projektu bola realizovaná v rokoch 2015 až 2018 (...), v tomto období boli zrealizované nasledovné úkony: schválenie zámeru výstavby obecným zastupiteľstvom, schválenie spôsobu (dočasného) predaja pozemku pod a v bezprostrednom okolí plánovanej výstavby, obstaranie resp. výber zhotoviteľa (verejná obchodná súťaž), vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže, realizácia stavby, uzatvorenie zmlúv: kúpna zmluva o predaji pozemku medzi Obcou Veľké Kozmálovce na strane predávajúceho a spoločnosťou Iňastav, s.r.o. na strane kupujúceho zo dňa 30. 11. 2015, zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 4/2016 zo dňa 24. 2. 2016 o odkúpení stavby a infraštruktúry medzi Obcou Veľké Kozmálovce na strane kupujúceho a spoločnosťou Iňastav, s.r.o. na strane predávajúceho, dodatky 1, 2, 3 k Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, zmluva o úvere č. 400/123/2017 medzi veriteľom Štátnym fondom rozvoja bývania a dlžníkom Obcou Veľké Kozmálovce zo dňa 28. 8. 2017, zmluva o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov č. 0114-PRB/2017 medzi poskytovateľom Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky a žiadateľom Obcou Veľké Kozmálovce zo dňa 12. 9. 2017. Po komunálnych voľbách (...) (december 2018), boli zrealizované úkony: kolaudácia, kúpna zmluva č. 4/2019/o vyplývajúca z predchádzajúcej zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy medzi Obcou Veľké Kozmálovce na strane kupujúceho a spoločnosťou Iňastav, s.r.o. na strane predávajúceho zo dňa 28. 2. 2019, výber nájomníkov v súlade s príslušnými normami, uzatvorenie nájomných zmlúv s vybranými uchádzačmi (máj 2019), záložná zmluva v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania č. 400/123/2017 zo dňa 28. 5. 2019, záložná zmluva v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 0114PRB/2017/Z zo dňa 18. 12. 2019. Kópie všetkých vyššie uvedených zmlúv

sú doložené v prílohách odpovede. Došlo ku kompletnej realizácii projektu, kolaudácii, kontrole zo strany dotknutých štátnych orgánov - bez závad. Podľa mnou zistených skutočností, **nebol pri príprave a realizácii projektu zvolený postup v súlade s ustanoveniami zákona o verejnom obstarávaní. Obec nepostupovala podľa zákona o verejnom obstarávaní** vzhľadom na to, že pri nadobúdaní nehnuteľností, podľa v tom čase platného zákona o verejnom obstarávaní, sa uplatňovanie uvedeného zákona nevyžadovalo (§ 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní platného v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve 24. 2. 2016).

Zároveň poukazujem na Súhrnnú správu o výsledku kontrolnej akcie vynakladanie verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a obcí a ich využitie č. Z-010046/2015/1100/KZB zo dňa 13. 10. 2015 vypracovanú Najvyšším kontrolným úradom Slovenskej republiky, kde sa píše, citujem: „Obce Podolie a Liptovský Ján obstarali kúpou celé bytové domy. Obchodným spoločnostiam - staviteľom, ktorí bytové domy postavili, obce tieto obce pred výstavbou bytových domov predali obecné pozemky, na ktorých následne boli predmetné bytové domy postavené. V oboch prípadoch obce so staviteľmi uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej sa zaviazali, že po kolaudácii bytových domov od staviteľov tieto domy odkúpia za predpokladu, že na ich kúpu získajú zvýhodnený úver od ŠFRB. Obce už v čase prenechávania pozemkov do užívania staviteľov vedeli o svojom zámere kúpiť nájomné byty, ktoré budú na pozemkoch vystavané. Platná legislatíva v tomto prípade obciam neukladala povinnosť vykonať výber staviteľa žiadnou formou verejného obstarávania, teda staviteľia mohli byť vybraní priamo.

V dokumentácii neboli nájdené listiny o tom, že by bola zisťovaná predpokladaná hodnota zákazky v zmysle vyššie uvedeného paragrafu a zákona alebo inak. Plnenie zmluvne dohodnutých platieb prebehlo. Uzatvorené dodatky k zmluve o budúcej zmluve sa netýkali výšky samotného plnenia, ale rôznych technických alebo administratívnych zmien, ktoré nastali v priebehu platnosti zmluvy. Plnenie prebehlo. Obec Veľké Kozmálovce postupovala pri výbere zhotoviteľa formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s ustanoveniami Obchodného zákonníka a tiež v súlade s ustanoveniami zákona o majetku obcí. V prílohách zasielame tiež fotokópie listín z verejnej obchodnej súťaže.“

34. Úrad v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy vydal rozhodnutie č. 16045-6000/2019-OD/5 zo dňa 25. 11. 2020, v ktorom konštatoval, že účastník konania ako kontrolovaný svojím konaním pri uzatváraní Kúpnej zmluvy **porušil § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní**, keď v dôsledku zvolenej formy kombinácie zmluvných vzťahov, t. j. uzavretím Kúpnej zmluvy č. 4/2019/o z 28. 02. 2019, ktorej predchádzalo uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 4/2016 z 24. 02. 2016 v znení Dodatku č. 1 z 12. 01. 2017, Dodatku č. 2 z 09. 02. 2018 a Dodatku č. 3 z 21. 11. 2018, nepostupoval podľa tohto zákona, a teda sa vyhol povinnosti zadať zákazku na obstaranie Novostavba nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti podľa zákona o verejnom obstarávaní, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom, pričom **uvedené porušenie zákona o verejnom obstarávaní malo vplyv na výsledok verejného obstarávania**, nakoľko týmto konaním kontrolovaného došlo k zadaniu danej zákazky bez použitia niektorého z postupov verejného obstarávania podľa zákona o verejnom obstarávaní konkrétnemu hospodárskemu subjektu bez realizácie riadnej hospodárskej súťaže, čím bol tento hospodársky subjekt zvýhodnený oproti ďalším potencionálnym záujemcom, ktorí mohli mať prípadný záujem na plnení daného predmetu zákazky.
35. Rada úradu rozhodnutím č. 16669-9000/2020 zo dňa 21. 01. 2021 **odvolanie účastníka konania ako kontrolovaného zamietla a rozhodnutie úradu č. 16045-6000/2019-OD/5 zo dňa 25. 11. 2020 podľa § 177 ods. 12 zákona o verejnom obstarávaní potvrdila.**
36. Zákonnosť rozhodnutia Rady úradu č. 16669-9000/2020 zo dňa 21. 01. 2021 následne na základe žaloby účastníka konania preskúmal SS v BA, ktorý Rozsudkom **žalobu účastníka konania zamietol**. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 28. 04. 2026.

Právny rámec

37. Podľa § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní pri zadávaní zákaziek, koncesií a pri súťaži návrhov postupovať podľa tohto zákona.
38. Podľa § 3 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní zákazkou je na účely tohto zákona odplatná zmluva uzavretá medzi jedným alebo viacerými verejnými obstarávateľmi alebo obstarávateľmi na jednej strane a jedným alebo viacerými úspešnými uchádzačmi na strane druhej, ktorej predmetom je dodanie tovaru, uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služby.
39. Podľa § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní je na účely tohto zákona zákazkou na uskutočnenie stavebných prác 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.
40. Podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní tento zákon sa nevzťahuje na nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim akýmkoľvek spôsobom financovania.
41. Podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní úrad uloží verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi pokutu vo výške **5 %** zmluvnej ceny, **ak sa vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu**, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu podľa tohto zákona, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom.
42. Podľa § 182 ods. 1 písm. a) ZVO úrad uloží verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi pokutu vo výške **0,1 až 5 %** zmluvnej ceny, **ak sa vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu**, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu podľa tohto zákona, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom.
43. Podľa § 182 ods. 6 ZVO sa za zmluvnú cenu na účely výpočtu výšky pokuty považuje **cena určená v zmluve**, v rámcovej dohode alebo v koncesnej zmluve za celý predmet zákazky. Ak sa v zmluve, v rámcovej dohode alebo v koncesnej zmluve neurčuje cena za celý predmet zákazky, zmluvnou cenou sa rozumie predpokladané množstvo určené verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom vynásobené jednotkovými cenami za celú dobu trvania zmluvy, rámcovej dohody alebo koncesnej zmluvy. Zmluvnou cenou na účely výpočtu výšky pokuty podľa odseku 1 písm. e) sa rozumie cena, o ktorú sa zvyšuje zmluvná cena určená v pôvodnej zmluve, v pôvodnej rámcovej dohode alebo v pôvodnej koncesnej zmluve. Ak nemožno určiť zmluvnú cenu týmto spôsobom, zmluvnou cenou sa rozumie predpokladaná hodnota. Ak nebola predpokladaná hodnota určená, zmluvnou cenou sa rozumie finančná hodnota skutočne poskytnutého plnenia uhradená verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom ku dňu začatia konania o uložení pokuty.
44. Podľa § 182 ods. 5 ZVO pri ukladaní pokuty podľa odsekov 1 až 4 úrad prihliada najmä na povahu, závažnosť, spôsob a následky porušenia povinnosti ako aj na to, či už bola účastníkovi konania v minulosti uložená pokuta za ten istý správny delikt. Ak sa verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ v jednom verejnom obstarávaní dopustí viacerých správnych deliktov, ktoré sú prejednávané v jednom konaní, úrad uloží pokutu len za ten správny delikt, za ktorý možno uložiť najvyššiu pokutu; tým nie je dotknuté uloženie pokuty podľa odseku 2 písm. b) až d), g) a i). Uloženie pokuty za správny delikt v konkrétnom verejnom obstarávaní nebráni uloženiu pokuty tomu istému verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi za správny delikt v inom verejnom obstarávaní.

45. Podľa § 182 ods. 9 ZVO, ak sa konanie o uložení pokuty začína za správny delikt podľa odseku 1 alebo odseku 2, úrad pred vydaním rozhodnutia oznámi účastníkovi konania výšku pokuty, ktorú mu zamýšľa uložiť, a informáciu o tom, že ak v lehote do piatich pracovných dní od doručenia tohto oznámenia účastník konania oznámi úradu, že s porušeniami zákona, ktoré sú predmetom konania, súhlasí v plnom rozsahu, pokuta, ktorá by bola inak verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi uložená, sa zníži o 50 %. Ak účastník konania v lehote podľa prvej vety písomne oznámi úradu, že v plnom rozsahu, bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasí s porušeniami zákona, ktoré sú predmetom konania, a zároveň v plnom rozsahu, bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasí s tým, že sa dopustil prejednávanych správnych deliktov, uloží úrad v rozhodnutí pokutu zníženú o 50 %. Proti rozhodnutiu o uložení pokuty zníženej o 50 % nemožno podať opravný prostriedok. Rozhodnutie o uložení pokuty zníženej o 50 % nie je preskúmateľné súdom.
46. Podľa § 187s ods. 1 ZVO sa odpúšťa pohľadávka štátu, ktorá vznikla na základe právoplatného rozhodnutia úradu o uložení pokuty podľa § 149 ods. 1 písm. a) predpisu účinného do 17. apríla 2016, § 182 ods. 1 písm. a) až c) alebo § 182 ods. 2 písm. a) až q) v období od 1. januára 2016 do 31. decembra 2021 verejnému obstarávateľovi za správne delikty súvisiace s obstarávaním výstavby alebo nadobudnutím nájomných bytov, nájomných bytových jednotiek a súvisiacej technickej vybavenosti.
47. Podľa § 40 ods. 1 správneho poriadku, ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný; inak správny orgán môže dať príslušnému orgánu podnet na začatie konania alebo si o nej urobiť úsudok a rozhodnúť vo veci sám.
48. Podľa § 5 ods. 10 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „SSP“) sú orgány verejnej správy rozhodnutiami správnych súdov v konkrétnej veci viazané.
49. Podľa § 190 SSP, ak správny súd po preskúmaní rozhodnutia alebo opatrenia orgánu verejnej správy dospel k záveru, že rozhodnutie alebo opatrenie orgánu verejnej správy je v súlade so zákonom a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, žalobu rozsudkom zamietne.
50. Podľa § 47 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.
51. Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.
52. Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Zistenia správneho orgánu

53. Vychádzajúc z podkladu pre rozhodnutie a opierajúc sa o skutkové okolnosti vyplývajúce z podkladu pre rozhodnutie správny orgán uvádza nasledovné:

54. Správny orgán úvodom uvádza, že v zmysle § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní je základnou povinnosťou verejného obstarávateľa a obstarávateľa pri zadávaní zákazky postupovať podľa tohto zákona.
55. Správny orgán ďalej poukazuje na znenie Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/24/EÚ z 26. februára 2014 o verejnom obstarávaní a o zrušení smernice 2004/18/ES (ďalej len „Smernica“), ktorá bola transponovaná do národného vnútroštátneho práva – zákona o verejnom obstarávaní (viď Príloha č. 6 k zákonu č. 343/2015 Z. z. Zoznam preberaných právne záväzných aktov Európskej únie).
56. Vzhľadom na skutočnosť, že Smernica bola prebratá do zákona o verejnom obstarávaní, je úrad povinný vykladať ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní eurokonformným spôsobom, aby boli naplnené znenia a ciele uvedenej smernice, a aby sa dosiahli smernicou sledované výsledky. Vnútroštátne orgány aplikácie práva, vrátane úradu, sa majú v rámci svojich právomocí vždy usilovať o eurokonformný výklad vnútroštátneho práva tak, aby sa zabezpečil „reálny“ účinok smernice a dosiahnutie jej cieľa, a to bez ohľadu na to, či ustanovenia použité pri výklade majú alebo nemajú priamy účinok.
57. S poukazom na vyššie uvedené, zákazka spočívajúca v uskutočnení stavebných prác podľa požiadaviek verejného obstarávateľa (bez ohľadu na konkrétny typ zmluvy) nie je predmetom výnimky z pravidiel verejného obstarávania. Determinujúce z tohto pohľadu je, že stavebné práce budú zrealizované pre verejného obstarávateľa podľa jeho požiadaviek za protihodnotu.
58. **Zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve jednoznačne vyplýva záväzok účastníka konania odkúpiť predmetné bytové domy a technickú vybavenosť spolu s pozemkom, t. j. záväzok poskytnúť spoločnosti Iňastav, s.r.o. odplatu vo výške 650 056,60 eur s DPH.**
59. **Z Kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva záväzok účastníka konania odkúpiť predmetné bytové domy a technickú vybavenosť spolu s pozemkom, t. j. záväzok poskytnúť spoločnosti Iňastav, s.r.o. odplatu vo výške 650 056,60 eur s DPH.**
60. S poukazom na existenciu povinnosti účastníka konania poskytnúť spoločnosti Iňastav, s.r.o. za kúpu bytového domu vrátane technickej vybavenosti protiplnenie je zrejmé, že v danom prípade **ide o zákazku v zmysle § 3 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní a konkrétne o zákazku na uskutočnenie stavebných prác podľa § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní**, pričom podľa úradu je nesporné, že ku kúpe novostavby nájomných bytov - 14 BJ a príslušnej technickej vybavenosti malo dôjsť v nadväznosti na Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v zmysle ktorej bolo toto **odkúpenie podmienené vykonaním príslušných stavebných prác viažucich sa k výstavbe novostavby nájomných bytov s príslušným počtom bytových jednotiek podľa požiadaviek účastníka konania spolu s vybudovaním príslušnej technickej vybavenosti**. Vychádzajúc z obsahu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a následnej Kúpnej zmluvy je zrejmé, že ich **hlavným účelom mala byť samotná výstavba novostavby nájomných bytov - 14 BJ**, v rámci ktorej mali byť vykonané stavebné práce tak, aby v zmysle požiadaviek účastníka konania boli vybudované nájomné byty a príslušná technická vybavenosť s ohľadom na podmienky stanovené pre poskytnutie finančných zdrojov na kúpu nájomných bytov z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Skutočnosť, že v poslednej fáze malo dôjsť k odpredaju bytového domu do vlastníctva účastníka konania, podľa správneho orgánu nič nemení na podstate predmetných vzťahov, ktoré spĺňajú všetky náležitosti zákazky na uskutočnenie stavebných prác v zmysle § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní.
61. V tomto kontexte sa správny orgán zaoberal aj skutočnosťou, že predmet Kúpnej zmluvy tvorili aj pozemky, na ktorých je vybudovaná novostavba nájomných bytov BJ a pozemky, na ktorých je vybudovaná technická vybavenosť.

62. Podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní z pôsobnosti zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zmluvy, ktorých predmetom je nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo na získanie nájomného práva k nehnuteľnosti. Použitie tejto výnimky je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ nadobúda alebo najíma; predmetnú výnimku nie je možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje (napr. v prípadoch projektov, pri ktorých sa byty alebo nebytové priestory predávajú alebo prenajímajú ešte pred začatím stavebných prác alebo v ich počiatočnej fáze).
63. **Pre priznanie statusu výnimky sa vyžaduje, aby sa predmet zákazky týkal nadobúdania alebo nájmu nehnuteľnosti a s tým súvisiacich práv a zároveň táto nehnuteľnosť musí byť v čase aplikovania výnimky konkrétna, t. j. musí byť existujúca.**
64. Správny orgán považuje za nesporné, že v čase podpísania uvedených zmlúv pozemky, na ktorých je vybudovaná novostavba nájomných bytov a pozemky, na ktorých je vybudovaná technická vybavenosť reálne existovali, v dôsledku čoho je na postup účastníka konania, avšak iba vo vzťahu k týmto pozemkom pod novostavbou nájomných bytov a pod technickou vybavenosťou, možné aplikovať výnimku podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní.
65. V súvislosti s argumentáciou účastníka konania vo vzťahu k použitiu výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní“) platného v čase uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov úrad uvádza, že aplikácie tejto výnimky nebolo možné sa dovolávať v prípade, ak bez procesu verejného obstarávania určitý hospodársky subjekt vybudoval stavbu na základe požiadaviek verejného obstarávateľa a po vybudovaní stavby, dovolávajúc sa predmetnej výnimky, následne túto stavbu verejný obstarávateľ odkúpil. Použitie tejto výnimky bolo podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ nadobúdala alebo získaval do prenájmu; predmetnú výnimku nebolo možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistovala (napr. v prípadoch projektov, pri ktorých sa byty alebo nebytové priestory predávali alebo prenajímali ešte pred začatím stavebných prác alebo v ich počiatočnej fáze), a teda jej **aplikácia neprichádzala do úvahy v čase pred samotným uskutočnením stavebných prác, výsledkom ktorých bola výstavba nájomného bytového domu alebo rekonštrukcia objektov, resp. ich nájom.** Takýto postup predstavoval obchádzanie zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní pri zadávaní zákaziek na stavebné práce, pričom zo skutkových okolností predmetného prípadu a nižšie uvádzaných zistení je zrejmé, že postup účastníka konania bol zjavným príkladom práve takéhoto obchádzania zákona.
66. Správny orgán považuje za nesporné, že v čase podpísania Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov predmetná novostavba nájomných bytov - 14 BJ a súvisiaca technická vybavenosť k bytovému domu reálne neexistovali, v dôsledku čoho postup účastníka konania nebolo možné považovať za nadobúdanie nehnuteľností, nakoľko daný stavebný projekt mal byť realizovaný až následne po podpise Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov a vyjadrení úmyslu účastníka konania nadobudnúť predmetné nehnuteľnosti.
67. Jednotlivé úkony predchádzajúce uzatvoreniu Kúpnej zmluvy a Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov vzťahujúce sa k predmetnému bytovému domu (schválenie zámeru výstavby obecným zastupiteľstvom, schválenie spôsobu (dočasného) predaja pozemku pod a v bezprostrednom okolí plánovanej výstavby, úkony súvisiace s verejnou obchodnou súťažou a úkony súvisiace s poskytnutím dotácie Štátneho fondu rozvoja bývania) neodôvodňujú konanie účastníka konania bez použitia príslušných postupov v zmysle zákona o verejnom obstarávaní. Rovnako vo vzťahu ku argumentu účastníka konania týkajúceho sa Súhrnnej správy o výsledku kontrolnej akcie vynakladanie verejných prostriedkov na nájomné byty vo vlastníctve miest a

obcí a ich využitie č. Z-010046/2015/1100/KZB zo dňa 13. 10. 2015, vypracovanej Najvyšším kontrolným úradom Slovenskej republiky, správny orgán uvádza, že závery obsiahnuté v súhrnnej správe ako také nepredstavovali dôvod, pre ktorý verejní obstarávatelia neboli povinní postupovať v zmysle zákona o zákona o verejnom obstarávaní. Úrad ako ústredný orgán štátnej správy pre verejné obstarávanie nadobúdanie nehnuteľností verejnými obstarávateľmi, ktorým predchádzalo uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a prevod pozemkov, na ktorých mali predmetné nehnuteľnosti postavené s následným odkúpením postavených nehnuteľností a pozemkov, posudzuje ako konanie v rozpore so zákonom č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní ako aj zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní.

68. Na mieste je aj poukázanie na rozhodovaciu prax súdov Slovenskej republiky, ktoré sa problematike obstarávania nájomných bytov venovali. V rozsudku sp. zn. BA-2S/106/2021 zo dňa 20. 02. 2025, v rámci ktorého SS v BA posudzoval uzatvorenie kombinácie zmluvných vzťahov v súvislosti s prípravou 12 a realizáciou projektu výstavby nájomných bytov, SS v BA uviedol, cit.: *„V tomto prípade neprichádzala do úvahy výnimka z postupu podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní (ani obdobná výnimka v zmysle predchádzajúceho zákona), ako uvádzal aj žalovaný, pretože sa nejednalo o nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb, ale išlo o výstavbu predmetného nájomného bytového domu, a to podľa požiadaviek a pod dohľadom žalobcu.“*
69. Správny orgán tiež poukazuje na rozsudok SS v BA sp. zn. BA-1S/63/2018 zo dňa 12. 06. 2024, pričom v tomto prípade sa skutkový stav týkal uzatvorenia kombinácie zmluvných vzťahov za účelom aplikácie výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. m/ zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorá rovnako ako v súčasnosti výnimka stanovená v § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní umožňovala nadobúdanie nehnuteľností bez nutnosti aplikácie postupov verejného obstarávania, cit.: *„Pre určenie existencie nehnuteľnosti na účely § 1 ods. 2 písm. m/ zákona č. 25/2006 Z. z. je rozhodujúci jej charakter a účel, na ktorý slúži, v čase uzatvárania kontraktov na ňu sa viažucich. Od samotného počiatku uzatvárania zmluvných vzťahov medzi žalobcom a dotknutými spoločnosťami žalobca vedel, že dôjde k výstavbe bytových domov a bude ich v budúcnosti využívať ako nájomné byty pre obyvateľov mesta Svidník. Dokresľuje to aj skutočnosť, že dotknuté spoločnosti vykonali výstavbu bytových domov na základe projektovej dokumentácie pôvodne patriacej žalobcovi a stavebných povolení vydaných pôvodne pre žalobcu.“*
70. Správny orgán tiež poukazuje na rozsudok Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Asan/22/2020 zo dňa 30. 11. 2022, cit.: *„Pre posúdenie či došlo k naplneniu znakov skutkovej podstaty správneho deliktu podľa § 149 ods. 1 písm. a) zákona č. 25/2006 Z. z. (pozn. skutková podstata správneho deliktu totožná so súčasnou skutkovou podstatou uvedenou v § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní) nie je relevantné, či došlo k prevodu vlastníckeho práva k bytovým domom na sťažovateľa. Relevantná je skutočnosť, že sťažovateľ sa uzatvorením predmetných zmlúv o budúcich kúpnych zmluvách vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu podľa zákona o verejnom obstarávaní, pretože zadal zákazku na uskutočnenie stavebných prác, spočívajúcu vo výstavbe nájomných bytov, ktoré v čase podpisu predmetných zmlúv neexistovali, bez toho, aby použil ktorýkoľvek zo súťažných postupov upravených zákonom o verejnom obstarávaní.“*
71. V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti správny orgán konštatuje, že účastník konania uzatvoril všetky predmetné zmluvné vzťahy s jasným zámerom odkúpiť novostavbu nájomných bytov - 14 BJ, ktorý mal vzniknúť uskutočnením stavby podľa príslušnej projektovej dokumentácie realizovanej spoločnosťou Iňastav, s.r.o. (ako budúceho predávajúceho), čím účastník konania de facto zadal zákazku v zmysle § 3 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, konkrétne zákazku na uskutočnenie stavebných prác v zmysle

§ 3 ods. 3 tohto zákona (zákazku na stavebné práce na zhotovenie stavby, ktorá v čase uzavretia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve neexistovala).

72. Účastník konania svojím postupom, t. j. uzavretím vyššie uvedenej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov a Kúpnej zmluvy **výrazným spôsobom obmedzil hospodársku súťaž**, nakoľko bez použitia postupov podľa zákona o verejnom obstarávaní uzatvoril záväzky so spoločnosťou Iňastav, s.r.o. v dôsledku čoho sa neuskutočnil riadny výber úspešného uchádzača v zmysle zákona o verejnom obstarávaní a obmedzila sa tak účasť aj iných potenciálnych záujemcov a uchádzačov uskutočňujúcich na trhu obdobné stavebné práce, a tým sa obmedzila riadna hospodárska súťaž.
73. Účastník konania zvolenou formou kombinácie zmluvných vzťahov, t. j. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov a následnej Kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa obstarávania novostavby nájomných bytov - 14 BJ a technickej vybavenosti postupoval v rozpore s § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, keď pri obstarávaní novostavby nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti, nepostupoval podľa zákona o verejnom obstarávaní a nepoužil postupy zadávania zákaziek podľa zákona o verejnom obstarávaní.
74. Správny orgán má za to, že nakoľko v danom prípade kúpa novostavby nájomných bytov - 14 BJ a technickej vybavenosti je zákazkou v zmysle § 3 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní, pri jej obstarávaní mal účastník konania postupovať v zmysle zákona o verejnom obstarávaní.
75. Vzhľadom na vyššie uvedené je potrebné konštatovať, že **kombináciou zmluvných vzťahov, uzavretím Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v znení jej dodatkov a Kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa obstarania novostavby nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti došlo k porušeniu ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní**. Účastník konania sa tak vyhol povinnosti zadať zákazku na obstaranie novostavby nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti podľa zákona o verejnom obstarávaní a použiť postup zadávania zákaziek podľa tohto zákona.
76. Uvedené potvrdil aj SS v BA, ktorý v Rozsudku bod 54 a 56 konštatoval, že: „54. Správny súd je toho názoru, že **žalovaný nepochybil pri výklade a aplikácii výnimky z postupu z verejného obstarávania podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní, keď správne uzavrel, že táto výnimka nemôže byť aplikovaná na obstaranie nehnuteľnosti, ktorej samotnú výstavbu na uspokojenie vlastných potrieb obecnej bytovej politiky zabezpečila obec ako verejný obstarávateľ**. Žalovaný vychádzal pri hodnotení hlavného účelu komplexu uzavretých zmlúv primárne zo samotných zmlúv uzavretých medzi žalobcom a spoločnosťou Iňastav, v ktorých boli účely jednotlivých zmlúv výslovne uvedené. Zároveň z uvedeného vyplýva, že **predmetná stavba v čase uzatvárania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve neexistovala, a cieľom komplexu uvedených zmluvných vzťahov bolo uskutočnenie stavebných prác podľa zadania žalobcu, čo v zmysle § 1 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní podlieha postupu verejného obstarávania podľa daného zákona**.

56. Súd sa stotožnil so závermi žalovaného v napadnutom rozhodnutí, ako aj a so závermi rozhodovacej praxe súdov (napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2S/92/2018 z 11.03.2020, potvrdený rozsudkom Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Asan/17/2020 zo dňa 14.12.2022), ktoré žalovaný v napadnutom rozhodnutí zmieňuje, a teda že **predmetné zmluvy (v tomto prípade zmluva o budúcej kúpnej zmluve v znení jej troch dodatkov a kúpna zmluva) je potrebné vnímať v ich vzájomnej súvislosti**. Pre určenie existencie nehnuteľnosti na účely § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní (resp. aj v prípade § 1 ods. 2 písm. m/ zákona č. 25/2006 Z. z. účinného do 17.04.2016), je rozhodujúci jej charakter a účel, na ktorý slúži, v čase uzatvárania kontraktov na ňu sa

viažucich, resp. jej existencia či neexistencia v čase uzatvárania predmetných zmlúv, v tomto prípade v čase uzatvárania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.“

77. Správny orgán v tejto súvislosti zdôrazňuje, že Rozsudkom bola právoplatne posúdená otázka zákonnosti rozhodnutia Rady úradu č. 16669-9000/2020 zo dňa 21. 01. 2021, teda aj otázka, či účastník konania pri obstaraní novostavby nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti oprávnené aplikoval výnimku podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní. **V zmysle § 5 ods. 10 SSP sú orgány verejnej správy rozhodnutiami správnych súdov v konkrétnej veci viazané** a v zmysle § 40 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán viazaný aj rozhodnutím príslušného orgánu o otázke, o ktorej už bolo právoplatne rozhodnuté. Správny orgán preto v tomto konaní zo záverov Rozsudku vychádza ako zo záväzného podkladu a nie je oprávnený posúdiť uvedenú otázku odchyľne.
78. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností má správny orgán za preukázané, že účastník konania **zvolenou formou kombinácie zmluvných vzťahov**, a to
- uzavretím Kúpnej zmluvy č. 4/2019/o zo dňa 28. 02. 2019 v časti týkajúcej sa obstarania novostavby nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti so spoločnosťou Iňastav, s.r.o., ktorej predchádzalo
 - uzavretie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve č. 4/2016 zo dňa 24. 02. 2016 medzi účastníkom konania a spoločnosťou Iňastav, s.r.o. v znení Dodatku č. 1 zo dňa 12. 01. 2017, Dodatku č. 2 zo dňa 09. 02. 2018 a Dodatku č. 3 zo dňa 21. 11. 2018,
- neoprávnené aplikoval výnimku podľa ustanovenia § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní, keďže zadal zákazku na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti“ bez splnenia povinnosti postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní, čím sa vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu spôsobom alebo postupom ustanoveným zákonom o verejnom obstarávaní. Účastník konania týmto konaním **naplnil znaky skutkovej podstaty správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní**.
79. Správny orgán konštatuje, že skutková podstata správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní sa skladá zo subjektu, objektu a objektívnej stránky, ktorých naplnenie má správny orgán za preukázané.
80. **Subjektívna stránka** sa u správnych deliktov právnických osôb neskúma, teda je právne irelevantné, či právnická osoba spáchala správny delikt úmyselne alebo neúmyselne, podstatným je samotné porušenie zákona o verejnom obstarávaní. Inými slovami, na spáchanie správneho deliktu postačuje naplnenie formálnych znakov skutkovej podstaty s prihliadnutím na fakt, že skutková podstata správnych deliktov nezahŕňa materiálny prvok.¹
81. **Subjektom** správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní je verejný obstarávateľ, teda aj účastník konania ako verejný obstarávateľ podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní.
82. **Objektom** správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní je záujem chránený zákonom o verejnom obstarávaní a príslušnými smernicami pre oblasť verejného obstarávania, teda dodržiavanie postupov podľa zákona o verejnom obstarávaní.
83. **Objektívnou stránkou** správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní je skutočnosť, že účastník konania neoprávnené aplikoval výnimku podľa ustanovenia § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní a vyhol sa tak povinnosti uzavrieť zmluvu spôsobom alebo postupom ustanoveným zákonom o verejnom obstarávaní.

¹ Pozri napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6S/142/2019 zo dňa 27. 8. 2020

84. Nakoľko všetky znaky skutkovej podstaty správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní boli naplnené kumulatívne, správny orgán konštatuje, že došlo k spáchaniu uvedeného správneho deliktu.
85. Pre úplnosť správny orgán dodáva, že opísané konanie účastníka konania napĺňa znaky skutkovej podstaty správneho deliktu aj podľa zákona o verejnom obstarávaní v účinnom znení. Povinnosť verejného obstarávateľa postupovať pri zadávaní zákaziek podľa zákona (§ 10 ods. 1), vymedzenie zákazky a zákazky na uskutočnenie stavebných prác (§ 3 ods. 1 a ods. 3), ako aj výnimka podľa § 1 ods. 2 písm. c), ktorá sa i naďalej vzťahuje výlučne na nadobúdanie existujúcich stavieb, zostali v účinnom znení v rozsahu relevantnom pre posudzovanú vec zachované; zachovaná zostala aj skutková podstata správneho deliktu podľa § 182 ods. 1 písm. a) spočívajúca vo vyhnutí sa povinnosti uzavrieť zmluvu spôsobom alebo postupom ustanoveným zákonom. Konanie účastníka konania je preto správnym deliktom tak podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho spáchania, ako aj podľa právnej úpravy účinnej v čase vydania tohto rozhodnutia. Z hľadiska posúdenia priaznivejšej právnej úpravy je pre túto vec rozhodujúca zmena sadzby pokuty, a to v prospech účastníka konania.

Sankcia

86. Ako už správny orgán uviedol vyššie, zákon o verejnom obstarávaní je v časti správneho trestania koncipovaný na princípe objektívnej zodpovednosti, ktorej podstata spočíva v tom, že pri naplnení zákonom stanovenej skutkovej podstaty správneho deliktu správny orgán neskúma subjektívnu stránku porušenia zákona (úmysel - nedbanlivosť), ale len rozpor právneho stavu so stavom skutočným, ktorý má správny orgán na základe vykonaného dokazovania a z podkladu pre rozhodnutie, za dostatočne a jednoznačne preukázaný.
87. Všeobecne je potrebné uviesť, že správne trestanie vychádza zo zásady, že základným účelom a cieľom trestu je ochrana spoločnosti pred porušovaním zákonov. Zmysel existencie a prípadnej aplikácie noriem správneho trestania je najmä v tom, aby sa správne delikty nepáchali, resp. páchali v čo najmenšej miere. Ochrana spoločnosti tak zo sankcie robí prostriedok sebaobrany spoločnosti. Ukladaná sankcia má však okrem toho pôsobiť výchovne, a to aj na ostatných členov spoločnosti, pričom generálna prevencia sa má uskutočňovať prostredníctvom individuálnej prevencie. Je preto potrebné si uvedomiť, že uloženie sankcie predstavuje len jeden z prostriedkov na dosiahnutie jej účelu. Účelom uloženia sankcie je tak ochrana spoločnosti najmä pred pokračovaním v protiprávnej činnosti, t. j. zabezpečenie dodržiavania právnych noriem.
88. V zmysle čl. 50 ods. 6 Ústavy Slovenskej republiky, cit.: „*Trestnosť činu sa posudzuje a trest sa ukladá podľa zákona účinného v čase, keď bol čin spáchaný. Neskorší zákon sa použije, ak je to pre páchatela priaznivejší.*“ a v nadväznosti na to aj v zmysle zásady ukladania trestov upravenej v § 2 ods. 1 zákona č. 300/2005 Z. z. Trestný zákon, ktorá sa premieta aj do administratívneho trestania, sa **správny orgán zaoberal komparáciou právnej úpravy sankcie za správny delikt, ktorého sa dopustil účastník konania, t. j. právnej úpravy účinnej v čase spáchania správneho deliktu a právnej úpravy účinnej v čase rozhodovania o správnom delikte.**
89. Podľa § 182 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní, teda v znení účinnom do 31. 07. 2019, t. j. v čase spáchania správneho deliktu, úrad uloží verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi **pokutu vo výške 5% zmluvnej ceny**, ak sa vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu podľa tohto zákona, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom.
90. Z Kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva záväzok účastníka konania odkúpiť predmetné bytové domy a technickú vybavenosť spolu s Pozemkom, t. j. záväzok poskytnúť spoločnosti Iňastav, s.r.o. odplatu vo výške 650 056,60 eur s DPH. Správny orgán od Kúpnej ceny odpočítal cenu

za Pozemok (1 153,00 eur s DPH), na ktorý bola aplikovateľná výnimka podľa zákona o verejnom obstarávaní. Zmluvná cena na účely výpočtu pokuty sa teda rovná sume 648 903,60 eur s DPH.

91. Sankcia 5% zo sumy 648 903,60 eur predstavuje pokutu vo výške 32 445,18 eur.
92. Podľa § 182 ods. 1 písm. a) ZVO, teda zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov úrad uloží verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi **pokutu od 0,1 % do 5 % zmluvnej ceny**, ak sa vyhol povinnosti uzavrieť zmluvu, koncesnú zmluvu alebo rámcovú dohodu podľa tohto zákona, spôsobom alebo postupom ustanoveným týmto zákonom.
93. Nakoľko právna úprava zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov umožňuje správnenému orgánu uložiť pokutu v rozpätí od 0,1 % do 5 % zmluvnej ceny, správny orgán pristúpil k správnej úvahe o výške pokuty, ktorú je možné uložiť podľa zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov.
94. Z hľadiska požiadavky primeranosti ukladanej sankcie zohráva významnú úlohu jej prísna individualizácia, ktorá prakticky umožňuje naplnenie tejto požiadavky v konkrétnych prípadoch. Správny orgán má za to, že individualizácia sankcie je prostriedkom dosiahnutia jej primeranosti. Správny orgán je tak pri ukladaní sankcií povinný prihliadať na závažnosť protiprávneho konania, jeho následok a ďalšie konkrétne okolnosti prípadu a samotného účastníka konania ovplyvňujúce výšku uloženej sankcie, v prejedávanom prípade predstreté nižšie. Požiadavka primeranosti ukladanej sankcie a jej individualizácia núti správny orgán prihliadať na okolnosti konkrétneho prípadu, na jeho zvláštnosti, a teda bráni mechanickému postupu správneho orgánu pri ukladaní sankcie.
95. Úlohou správneho trestania je zabezpečiť ochranu spoločnosti a pôsobiť nielen sankčne, ale v prvom rade výchovne a preventívne. Správny orgán výšku pokuty určí však tak, aby nebola neprimerane mierna, bez akéhokolvek motivačného alebo represívneho účinku na účastníka konania. Ako vyplýva aj z ustálenej judikatúry súdov Slovenskej republiky, primeranosť sankcie neznamena jej neprimerané zníženie. V takom prípade totiž sankcia neplní sledovaný represívny účel.
96. Cieľom ukladania pokút je vytvorenie účinných mechanizmov vytvárajúcich tlak na dodržiavanie pravidiel verejného obstarávania tak, ako to požaduje aj Európska únia. Úrad ďalej poukazuje na Všeobecný súd Európskej únie, ktorý v rozsudku vo veci T-279/02 Degussa AG proti komisii konštatoval, cit: „...aj keď nutnosť zabezpečiť dostatočne odstrašujúci účinok pokuty neodôvodňuje zvýšenie celkovej výšky pokút v rámci vykonávania politiky hospodárskej súťaže, vyžaduje však, aby výška pokuty bola prispôbena sledovanému dopadu na podnik, ktorému sa pokuta ukladá, a to tak, aby sa najmä s ohľadom na finančnú spôsobilosť dotknutého podniku nestala nezanedbateľnou alebo naopak neprimeranou, v súlade s požiadavkami vychádzajúcimi na jednej strane z nutnosti zabezpečiť účinnosť pokuty a na druhej strane z dodržiavania zásady proporcionality.“
97. Pri úvahe o uložení pokuty, ako aj jej výške, správny orgán po vyhodnotení jednotlivých dôkazných listín hodnotil povahu pochybení, ich závažnosť, spôsob a následky porušenia zákona o verejnom obstarávaní, pričom vzal do úvahy viaceré okolnosti.
98. V prípade účastníka konania išlo s ohľadom na zmluvnú cenu o podlimitnú zákazku. Predmetná zákazka má teda menší dopad na verejné financie v porovnaní s nadlimitnou zákazkou. Správny orgán zároveň zohľadnil aj význam pre trh, ktorý pri podlimitnej zákazke nie je tak zásadný ako v prípade nadlimitnej zákazky, ktorá môže mať potenciálny význam pre celý vnútorný trh Európskej únie. Napriek uvedenému správny orgán konštatuje, že aj zákazky podlimitného charakteru majú potenciál ovplyvniť hospodársku súťaž na relevantnom trhu stavebných prác, a to najmä s ohľadom na skutočnosť, že zákazka na uskutočnenie stavebných prác na predmet „Novostavba nájomných bytov - 14 BJ a súvisiacej technickej vybavenosti“ bola zadaná bez

akéhokoľvek súťažného postupu podľa zákona o verejnom obstarávaní výlučne spoločnosti Iňastav, s.r.o.. Správny orgán však zohľadnil zmierňujúce okolnosti vyplývajúce z ust. § 108 ods. 2 v kombinácii s § 110 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní.

99. V súvislosti s výškou pokuty úrad zohľadnil poľahčujúce okolnosti, a síce, že účastník konania sa uvedeného správneho deliktu dopustil prvýkrát. Z pohľadu filozofie správneho trestania je podľa správneho orgánu účelnejšie pri trestaní prvopáchateľa klásť dôraz predovšetkým na preventívnu a výchovnú funkciu trestu, t. j. uložiť prvopáchateľovi v rámci zákonom stanoveného sankčného rozpätia miernejší trest, a až v prípade recidívy túto zohľadniť ako priťažujúcu okolnosť odôvodňujúcu uloženie prísnejšieho trestu.
100. Správny orgán zároveň prihliadol na status účastníka konania ako verejného obstarávateľa podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní, ktorý je obcou so 740 obyvateľmi a zabezpečuje najmä tvorbu a plnenie programu sociálneho, ekonomického a kultúrneho rozvoja územia obce, a v prípade ktorého príliš vysoká pokuta by mohla mať negatívny dopad na zraniteľné vrstvy obyvateľstva a na kvalitu poskytovania týchto verejných (najmä sociálnych) služieb, pričom by súčasne nezabezpečila splnenie účelu ukladania sankcií za daný správny delikt.
101. Z hľadiska výšky navrhovanej pokuty a jej účinného preventívneho, ako aj represívneho pôsobenia správny orgán v rámci správnej úvahy o jej výške zohľadnil aj informácie o hospodárení účastníka konania v roku 2025 dostupné na [Obec Veľké Kozmálovce hospodárenie organizácie a finančné údaje v databáze FinStat](#), z ktorých vyplýva výsledok hospodárenia v roku 2025 v hodnote -25 949 eur a celková zadlženosť účastníka konania vo výške 68,5 %. Z rozpočtu účastníka konania na rok 2026² na druhú stranu vyplýva, že účastník konania má hospodáriť s vyrovnaným rozpočtom, na strane príjmov v sume 476 170 eur a na strane výdavkov v sume 476 170 eur.
102. Rovnako správny orgán zohľadnil aj časový aspekt, to znamená, kedy sa účastník konania dopustil prejednávaneho správneho deliktu, pričom trvanie súdneho konania sp. zn. BA-2S/30/2021 nemožno dať na ťarchu účastníka konania a správny orgán ju zohľadnil ako okolnosť v jeho prospech pri určovaní výšky pokuty.
103. Správny orgán sa osobitne zaoberal aj prechodným ustanovením § 187s ZVO, ktorým zákonodarca odpustil pohľadávky štátu vzniknuté na základe právoplatných rozhodnutí úradu o uložení pokuty verejnému obstarávateľovi za správne delikty súvisiace s obstarávaním výstavby alebo nadobudnutím nájomných bytov, nájomných bytových jednotiek a súvisiacej technickej vybavenosti, ak boli tieto pokuty uložené v období od 1. januára 2016 do 31. decembra 2021. Na účastníka konania sa uvedené ustanovenie nevzťahuje, keďže v jeho prípade v uvedenom období nebolo vydané právoplatné rozhodnutie o uložení pokuty, a teda pohľadávka štátu, ktorá by sa mohla odpustiť, nevznikla.
104. Správny orgán však nemohol prehliadnuť, že zákonodarca uvedeným prechodným ustanovením reflektoval systémový charakter pochybení, ku ktorým pri obstarávaní výstavby a nadobúdání nájomných bytov v danom období dochádzalo, a to aj v dôsledku postupu obcí v súčinnosti so Štátnym fondom rozvoja bývania a Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Konanie účastníka konania časovo aj typovo zodpovedá práve tým prípadom, na ktoré zákonodarca odpustenie pohľadávok štátu vzťahoval, pričom skutočnosť, že sa naň § 187s ZVO nevzťahuje, je daná výlučne tým, že o uložení pokuty nebolo v uvedenom období právoplatne rozhodnuté, teda okolnosťou, ktorú účastník konania neovplyvnil. Správny orgán preto účel sledovaný prechodným ustanovením § 187s ZVO, apelujúc na spravodlivosť pri postihovaní za správne delikty, zohľadnil ako okolnosť svedčiacu v prospech účastníka konania pri určení výšky pokuty.

² [Rozpočet obce Veľké Kozmálovce | Veľké Kozmálovce](#)

105. Správny orgán zohľadnil aj následok vytýkaných porušení zákona o verejnom obstarávaní na hospodársku súťaž, keďže tieto mali reálny vplyv na výsledok verejného obstarávania.
106. Z hľadiska spôsobu porušenia správny orgán zohľadnil, že účastník konania zvolil kombináciu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, jej dodatkov a následnej kúpnej zmluvy. Práve celkové posúdenie tejto zmluvnej schémy, nie izolované posúdenie jednotlivých právnych úkonov, je rozhodujúce pre záver o vyhnutí sa povinnosti postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní.
107. Z hľadiska následkov porušenia správny orgán prihliadol na to, že postup účastníka konania viedol k výberu konkrétneho hospodárskeho subjektu bez realizácie riadnej hospodárskej súťaže. Tým bola znemožnená účasť iných potenciálnych dodávateľov a nebolo možné overiť, či by pri použití zákonom ustanoveného postupu nebola dosiahnutá hospodárnejšia alebo inak výhodnejšia ponuka.
108. Správny orgán sa preto vzhľadom na vyššie uvedené okolností - závažnosti porušenia spočívajúceho v úplnom vylúčení hospodárskej súťaže na jednej strane a okolností svedčiacich v prospech účastníka konania (verejnoprospešný účel obstarania nájomného bývania, postup v súčinnosti so Štátnym fondom rozvoja bývania a Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky, veľkosť obce a jej hospodárska situácia, značný časový odstup od spáchania správneho deliktu a celková dĺžka konania, ako aj účel sledovaný prechodným ustanovením § 187s ZVO) na strane druhej, ako aj svoju rozhodovaciu prax³ rozhodol uložiť pokutu vo výške 1,2 %, aby táto spĺňala ako represívny účel (pričom jej výška nemôže byť neprimerane mierna vo vzťahu k závažnosti protiprávneho konania a jeho následkom, nevyhnutne teda musí v sebe obsahovať aj represívnu zložku), tak predovšetkým výchovný účel a do budúcnosti motivovala účastníka konania k dodržiavaniu povinností, ktoré mu vyplývajú zo zákona o verejnom obstarávaní a odrádzala ho od potenciálneho porušenia zákona o verejnom obstarávaní. Správny orgán sa pri určovaní výšky sankcie plne opiera o rozhodovaciu prax súdov Slovenskej republiky, pričom Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku sp. zn. 4Asan/13/2018 zo dňa 05. 11. 2018 konštatoval, cit.: „*Pri preskúmaní výšky uloženej pokuty je potrebné vychádzať zo základných rovín pôsobenia sankcie - individuálnej a generálnej. Vo sfére sťažovateľa má uložená pokuta plniť úlohu výchovnú ako aj represívnu a postihovať za protiprávne konanie a je žiaduce, aby bola citeľná v jeho majetkovej sfére tak, ako to konštatoval aj žalovaný v napadnutom rozhodnutí.*“
109. Posúdením relevantných skutočností, z ktorých vyplýva prevaha okolností determinujúcich uloženie pokuty v dolnej hranici zákonnej sadzby, dospel úrad v rámci správnej úvahy k záveru, že pri aplikácii zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov by účastníkovi konania zamýšľal uložiť pokutu vo výške **1,2 %** zmluvnej ceny, t. j. vo výške 1,2 % zo sumy 648 903,60 eur, čo predstavuje pokutu vo výške **7 786,84 eur**.
110. **Uvedená suma je zjavne nižšia než pokuta, ktorá účastníkovi konania vychádza pri aplikácii zákona o verejnom obstarávaní, t. j. pri výpočte pokuty vo výške 5 % zo zmluvnej ceny 648 903,60 eur, teda 32 445,18 eur.**
111. „*Zákaz retroaktivity – princíp zákonnosti a aj princípy nullum crimen sine lege a nulla poena sine lege predpokladajú a súvisia so zákazom retroaktivity prísnejšieho zákona, ktorý ustanovuje zákaz spätnej účinnosti právnych noriem. Pre oblasť správneho trestania možno tento zákaz interpretovať tak, že nemožno uložiť správnu sankciu za konanie, ktoré v dobe jeho spáchania nebolo správnym deliktom, aj keby neskôr správnym deliktom bolo. Tým je uplatnený všeobecný princíp zákazu retroaktivity, podľa ktorého právne predpisy až na výnimky nepôsobia spätne. Výnimkou je zásada prípustnosti retroaktivity v prospech páchatel'a. Ak je*

³ Napr. rozhodnutie č. 167-3000/2025 zo dňa 14. 05. 2025, rozhodnutie č. 222-3000/2025 zo dňa 16. 07. 2025 a rozhodnutie č. 7325-3000/2026 zo dňa 27. 03. 2026, dostupné na: <https://www.uvo.gov.sk/dohlad/spravne-delikty/prehľad-rozhodnutí-o-uložení-pokuty-pre-verejného-obstaravateľa-a-obstaravateľa>

*v budúcnosti prijatá právna úprava, podľa ktorej by bolo možné sankcionovať miernejšie, resp. je v iných ohľadoch pre páchatel'a priaznivejšia, prihliada sa práve na neskoršiu právnu úpravu. Tým má byť zaručená aj predvídateľnosť rozhodovania, pretože páchatel'ovi musí byť v dobe jeho konania zrejmé, aký postih mu hrozí. Určujúci je stav právnej úpravy v dobe spáchania deliktu, s možnosťou neskoršej priaznivejšej právnej úpravy.*⁴ Uvedené je definíciou tzv. princípu priaznivej retroaktivity, ktorý predstavuje elementárnu zásadu správneho trestania, ktorú je potrebné posudzovať v rámci správneho trestania v každom konaní. **Z vyššie uvedeného správny orgán konštatuje, že k porušeniu zákona o verejnom obstarávaní došlo v čase platnosti a účinnosti právnej úpravy stanovujúcej presnú výšku ukladanej správnej sankcie. V posudzovanom prípade však bude v súlade s princípom priaznivej retroaktivity pre účastníka konania priaznivejšie aplikovať právnu úpravu zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov.**

112. Správny orgán Výzvou na vyjadrenie zo dňa 17. 08. 2026, doručenej účastníkovi konania toho istého dňa v súlade s § 182 ods. 9 zákona o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov umožnil účastníkovi konania vyjadriť sa k zisteným skutočnostiam a v lehote do piatich pracovných dní odo dňa doručenia tejto výzvy písomne oznámiť úradu, že účastník konania v plnom rozsahu, bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasí s porušeniami zákona, ktoré sú predmetom konania a zároveň, že v plnom rozsahu, bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasí s tým, že sa dopustil prejednávaneho správneho deliktu, na základe čoho by úrad pristúpil k uloženiu pokuty zníženej o 50 %, t. j. v predmetnom prípade pokuty zníženej na **3 893,42 eur**.
113. Účastník konania v Odpovedi na výzvu zo dňa 18. 08. 2026 uviedol, cit.: „*Obec Veľké Kozmálovce ako účastník správneho konania pod vyššie uvedenými číslami na základe doručenej Výzvy zo dňa 17.08.2026 týmto v určenej lehote 5 dní oznamuje Úradu pre verejné obstarávanie, že v plnom rozsahu, bezpodmienečne a neodvolateľne súhlasíme s tým, že sme sa dopustili prejednávanych správnych deliktov a žiadame o uloženie sankcie vo výške 50% zo zamýšľanej výšky.*“
114. Správny orgán vzhľadom na predchádzajúce skutočnosti rozhodol o uložení pokuty tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať opravný prostriedok. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom. Toto rozhodnutie je právoplatné dňom doručenia účastníkovi konania.

(elektronický podpis)

Mgr. Zuzana Zemanová
vedúca oddelenia 3020 odboru legislatívno-právneho
na základe poverenia

Rozhodnutie sa doručuje:

Obec Veľké Kozmálovce, Veľké Kozmálovce 178, 935 21 Veľké Kozmálovce,
URI: ico://sk/34076743

⁴ HAMULÁKOVÁ, Z., HORVAT, M. Základy správneho práva trestného. Bratislava : Wolters Kluwer, 2019, s. 57