

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE



ROZHODNUTÍ



UOHSX001OKGH

Č. j.: ÚOHS- S352/2009/VZ-4791/2010/510/MCh

V Brně dne 7. dubna 2010

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže příslušný podle § 112 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, ve správním řízení zahájeném dne 17. 12. 2009 z moci úřední, jehož účastníky jsou

- zadavatel – městská část Praha 3, IČ 00063517, se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3, zastoupená Milenou Kozumplíkovou, starostkou městské části,
- vybraný uchazeč – Severní nemovitostní, s. r. o., IČ 25463497, se sídlem Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3, za niž jedná Jiří Skřivánek, jednatel, jejíž nabídka byla vybrána jako nejvhodnější,

ve věci možného spáchání správního deliktu při uzavírání mandátních smluv ze dne 24. 6. 2008 a 9. 7. 2008 na komplexní realizaci prodeje bytových a nebytových jednotek, **rozhodl takto:**

I.

Zadavatel – městská část Praha 3 – se dopustil správního deliktu podle § 120 odst. 1 písm. a) zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, tím, že před uzavřením mandátních smluv č. 1/2008P a č. 2/2008P ze dne 24. 6. 2008 a 9. 7. 2008, porušil zákaz stanovený v § 13 odst. 3 citovaného zákona, když rozdělil předmět veřejné zakázky tak, že došlo ke snížení její předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené v § 12 citovaného zákona, a nedodržel tak postup stanovený v § 21 citovaného zákona, neboť neprovedl zadávací řízení, přičemž tento postup mohl podstatně ovlivnit výběr nejvhodnější nabídky a zadavatel uzavřel s vybraným uchazečem smlouvy na realizaci veřejné zakázky.

II.

Zadavateli – městská část Praha 3 – se za zjištěný správní delikt uvedený v bodě I. **ukládá** podle § 120 odst. 2 písm. a) zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů,

pokuta ve výši 70 000,- Kč (sedmdesát tisíc korun českých).

Pokuta je splatná do dvou měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) příslušný podle § 112 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), obdržel podnět k přezkoumání postupu zadavatele – městská část Praha 3, IČ 00063517, se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3, zastoupená Milenou Kozumplíkovou, starostkou městské části (dále jen „zadavatel“), při zadávání veřejných zakázek na zprostředkování prodeje bytů a nebytových prostor v rámci privatizace dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, a to v letech 2005 až 2008.

Na základě obdrženého podnětu si Úřad vyžádal příslušné dokumentace o veřejných zakázkách, z kterých zjistil následující skutečnosti.

1. Zadavatel písemnou výzvou ze dne 14. 5. 2008 zaslanou formou e-mailu vyzval 5 dodavatelů k podání nabídky na veřejnou zakázku na realizaci prodeje 215 pronajatých bytových jednotek a 22 pronajatých nebytových jednotek v domech čp. 2662, 2663, 2664, 2665, Pod Lipami 1, 3, 5, 7, Praha 3, k.ú. Žižkov, čp. 1952, V Zahradkách 50, Praha 3, k.ú. Žižkov a čp. 1487, Slezská 70, Praha 3, k.ú. Vinohrady“. Zadavatel obdržel celkem 2 nabídky. Dne 24. 6. 2008 uzavřel zadavatel smlouvu s vybraným uchazečem – Severní nemovitostní, s. r. o., IČ 25463497, se sídlem Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3, s cenou 6 600,- Kč bez DPH za prodej jedné jednotky, která odpovídá nabídkové ceně uchazeče uvedené v nabídce, tj. celkem za prodej 215 pronajatých bytových jednotek a 22 pronajatých nebytových jednotek 1 564 200,- Kč bez DPH.
2. Zadavatel písemnou výzvou ze dne 26. 5. 2008 zaslanou formou e-mailu vyzval 5 dodavatelů k podání nabídky na veřejnou zakázku na realizaci prodeje 240 pronajatých bytových jednotek a 31 pronajatých nebytových jednotek v domech čp. 1374, Baranova 17, k.ú. Žižkov, čp. 2434, Biskupcova 55, k.ú. Žižkov, čp. 1021, Seifertova 19, k.ú. Žižkov, čp. 1649, Sudoměřská 29, k.ú. Žižkov, čp. 1826, Zelenky-Hajského 1, k.ú. Žižkov, čp. 1869, Lucemburská 42, k.ú. Žižkov, čp. 1666, Kolínská 19, k.ú. Vinohrady, čp. 2013, Lucemburská 24, k.ú. Vinohrady, čp. 2012, Orlická 8, k.ú. Vinohrady, čp. 2016, Lucemburská 30, k.ú. Vinohrady a čp. 1043, Nitranská 16, k.ú. Vinohrady. Zadavatel obdržel celkem 1 nabídku. Dne 9. 7. 2008 uzavřel zadavatel smlouvu s vybraným uchazečem – Severní nemovitostní, s. r. o., IČ 25463497, se sídlem Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3, s cenou 6 600,- Kč bez DPH za prodej jedné jednotky, která odpovídá nabídkové ceně uchazeče uvedené v nabídce, tj. celkem za prodej 169 pronajatých bytových jednotek a 29 pronajatých nebytových jednotek 1 788 600,- Kč bez DPH (pozn. rozsah převáděných bytových a nebytových jednotek byl změněn oproti výzvě k podání nabídky ze dne 26. 5. 2008).

Po posouzení obsahu předložené dokumentace získal Úřad pochybnosti zda zadavatel uzavřením výše uvedených mandátních smluv na realizaci prodeje bytových a nebytových jednotek, jejichž předmět plnění vykazuje známky věcné, místní a časové souvislosti, bez provedení zadávacího řízení podle zákona o veřejných zakázkách, neporušil zákaz stanovený v § 13 odst. 3 zákona. Z uvedených důvodů Úřad zahájil správní řízení z moci úřední.

Účastníky správního řízení podle § 116 zákona jsou:

- zadavatel – městská část Praha 3,
- vybraný uchazeč – Severní nemovitostní, s. r. o., IČ 25463497, se sídlem Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3, za niž jedná Jiří Skřivánek, jednatel, jejíž nabídka byla vybrána jako nejvhodnější.

Zahájení správního řízení Úřad oznámil účastníkům řízení dopisem č.j. S352/2009/VZ-16315/2009/510/MCh ze dne 17. 12. 2009 a dále účastníkům správního řízení usnesením č.j. S352/2009/VZ-16306/2009/510/MCh ze dne 17. 12. 2009 stanovil lhůtu, ve které jsou oprávněni se v řízení vyjádřit a zadavateli stanovil lhůtu k provedení úkonu – doručení dalších podkladů (všech nabídek jednotlivých uchazečů, přílohy výzvy k podání nabídek, usnesení ZMČ č. 154 ze dne 24. 4. 2008 včetně přílohy – seznamu domů k přípravě prodeje podle zákona č. 72/1994 Sb.) a sdělení jakým způsobem a v jaké výši stanovil předpokládanou hodnotu veřejné zakázky dle § 13 odst. 1 zákona.

Zadavatel ve svém stanovisku ze dne 7. 1. 2010 uvedl, že na výzvu k podání nabídky reagovala fundovaně a způsobem, ze kterého mohl zadavatel posoudit jak kvalifikační předpoklady uchazeče, tak jeho reference ze zakázek realizovaných v předcházejících obdobích, pouze Severní nemovitostní, s. r. o. Jmenovaný uchazeč podal i ekonomicky nejvýhodnější nabídku. Postup zadavatele tudíž neovlivnil a nemohl ovlivnit výběr nabídky při uzavírání mandátních smluv č. 1/2008P ze dne 24. 6. 2008 a č. 2/2008P ze dne 9. 7. 2008. Ohledně mandátní smlouvy č. 2/2008P zadavatel konstatoval, že předmětem smlouvy nebylo po vzájemné dohodě smluvních stran 240 pronajatých bytů a 31 nebytových prostor, ale pouze 169 pronajatých bytů a 29 nebytových prostor. To znamená, že celková cena za poskytované služby činila 1 306 800,- Kč bez DPH. Zadavatel dále uvedl, že předmětné veřejné zakázky se diametrálně liší z věcného hlediska, neboť u veřejné zakázky zadávané výzvou ze dne 14. 5. 2009 se jednalo o realizaci prodeje bytových a nebytových jednotek v domech, kde proběhla rekonstrukce, případně komplexní revitalizace. V takovém případě byla snadno dostupná veškerá stavební dokumentace a realizace prodeje byla zásadně odlišná od veřejné zakázky zadávané výzvou ze dne 26. 5. 2008, kdy se jednalo o realizaci prodeje bytových a nebytových jednotek v domech ve staré zástavbě. Pro realizaci prodeje takových jednotek je nutno zajistit nové geodetické oddělení pozemků, zpracování nové stavebně technické dokumentace, zjišťování kolaudačních stavů jednotek a narovnání skutečného stavu se stavem, jak se nachází v dokumentaci na odboru výstavby apod. Tato odlišnost vedla zadavatele k tomu, že učinil na předmětné veřejné zakázky dvě samostatné výzvy k podání nabídek. Usnesením Rady městské části Praha 3 č. 606 ze dne 26. 8. 2009 byl schválen seznam domů k ponechání v majetku obce, svěřených městské části Praha 3. Jedná se o panelové domy s 1 035 bytovými jednotkami, 53 ateliéry a 61 nebytovými jednotkami. Zadavatel nebude tedy již v budoucnu privatizovat panelové domy a bude privatizovat pouze domy ve staré zástavbě. V souvislosti s tím RMČ Praha 3 usnesením č. 858 ze dne 16. 12. 2009 schválila zadání nadlimitní veřejné zakázky „Výkon komplexní přípravy a realizace převodů nemovitostí včetně souvisejících činností“. S vítězným uchazečem bude uzavřena rámcová mandátní smlouva na dobu 4 let.

Vybraný uchazeč se ve stanovených lhůtách v řízení nevyjádřil.

Úřad přezkoumal na základě § 112 a následujících ustanovení zákona případ ve všech souvislostech a po zhodnocení všech podkladů, zejména předložené dokumentace, vyjádření zadavatele a na základě vlastního zjištění konstatuje, že zadavatel při zadávání šetřené veřejné zakázky nepostupoval v souladu se zákonem. Ke svému rozhodnutí uvádí Úřad následující rozhodné skutečnosti.

Podle § 12 odst. 2 zákona podlimitní veřejnou zakázkou se rozumí veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota činí v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby nejméně 2 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty nebo v případě veřejné zakázky na stavební práce nejméně 6 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty a nedosáhne finančního limitu podle odstavce 1.

Předpokládanou hodnotou veřejné zakázky se podle § 13 odst. 1 zákona pro účely tohoto zákona rozumí zadavatelem předpokládaná výše peněžitého závazku vyplývající z plnění veřejné zakázky, který je zadavatel povinen stanovit pro účely postupu v zadávacím řízení před jeho zahájením. Při stanovení předpokládané hodnoty je vždy rozhodná cena bez daně z přidané hodnoty.

Podle § 13 odst. 3 zákona zadavatel nesmí rozdělit předmět veřejné zakázky tak, aby tím došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené v § 12.

Zákon v § 21 odst. 1 upravuje tyto druhy zadávacích řízení:

- a) otevřené řízení (§ 27),
- b) užší řízení (§ 28),
- c) jednací řízení s uveřejněním (§ 29),
- d) jednací řízení bez uveřejnění (§ 34),
- e) soutěžní dialog (§ 35),
- f) zjednodušené podlimitní řízení (§ 38).

Podle ust. § 21 odst. 2 zákona může zadavatel pro zadání veřejné zakázky použít otevřené řízení nebo užší řízení a za podmínek stanovených v § 22 a 23 rovněž jednací řízení s uveřejněním nebo jednací řízení bez uveřejnění. Podle ust. § 21 odst. 3 zákona může veřejný zadavatel pro zadání veřejné zakázky použít za podmínek stanovených v § 24 soutěžní dialog a za podmínek podle § 25 zjednodušené podlimitní řízení.

Ve vztahu k výše uvedeným ustanovením zákona Úřad konstatuje, že zadavatel má právo vymezit předmět veřejné zakázky podle vlastního rozhodnutí, je však vždy povinen dodržet pravidlo zákazu dělení předmětu veřejné zakázky, pokud by v důsledku toho došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod příslušné finanční limity. Při posouzení, zda se jedná o jednu či více veřejných zakázek, je nutno přihlížet zejména k věcným, časovým a místním souvislostem.

V šetřeném případě Úřad zkoumal, vykazují-li předměty šetřených zadavatelem samostatně zadaných veřejných zakázek vzájemnou souvislost.

Veřejná zakázka na komplexní realizaci prodeje 215 pronajatých bytových jednotek a 22 pronajatých nebytových jednotek (mandátní smlouva ze dne 24. 6. 2008)

V příloze výzvy k podání nabídek ze dne 14. 5. 2008 zadavatel specifikoval předmět veřejné zakázky takto „výkon komplexní realizace převodů nemovitostí, včetně souvisejících činností v rozsahu 215 pronajatých bytů a 22 pronajatých nebytových jednotek a to v domech čp. 2662, k.ú. Žižkov, Pod Lipami 1, čp. 2663, k.ú. Žižkov, Pod Lipami 3, čp. 2664, k.ú. Žižkov, Pod Lipami 5, čp. 2665 k.ú. Žižkov, Pod Lipami 7, čp. 1952, k.ú. Žižkov, V Zahradkách 50, čp. 1487, k.ú. Vinohrady, Slezská 70, Praha 3. Předmětem činnosti je rovněž vymezení všech bytových a nebytových jednotek v uvedených nemovitostech v Prohlášení vlastníka a dále převod zastavěných pozemků pod uvedeným bytovým domem a pozemků souvisejících“.

Související činnosti dodavatele vymezil zadavatel ve shora uvedené příloze výzvy ze dne 14. 5. 2008 následujícím způsobem:

hlavní činnosti –

„a) zajištění podkladů pro Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v souladu s ust. § 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,

b) provedení vkladu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek do katastru nemovitostí,

c) vypracování a doručení oficiální nabídky na převod vlastnictví bytové jednotky oprávněným nájemcům bytů, oficiální nabídka na převod obsahuje úplný návrh kupní smlouvy se všemi náležitostmi § 43 o.z. a § 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,

d) projednání podmínek kupní smlouvy se zájemci o koupi včetně kupní ceny bytu, popis bytu, jeho příslušenství a vybavení, určení společných částí domu a spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a pozemku,

e) vyžádání souhlasu Magistrátního úřadu hl. m. Prahy (potvrzení o bezchybnosti návrhu na vklad do KN),

f) zajištění uzavření příslušné smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (včetně zajištění ověření podpisů) a provedení jejich vkladu do katastru nemovitostí,

g) seznámení vlastníků bytových jednotek s podmínkami správy, provozu a oprav společných částí domu a s osobou správce a zajištění přistoupení vlastníků bytových jednotek ke smlouvě o výkonu správy a údržby společných částí domu s určeným správcem,

h) obstarání organizačních záležitostí spojených s uspořádáním 1. schůzky společenství vlastníků ve smyslu § 9 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,

i) zastoupení Městské části Praha 3 na příslušném katastrálním úřadu při jednáních a podáních, včetně zajištění závazků kupujících“,

vedlejší činnosti:

„– vedení přehledné a aktualizované statistiky ve všech oblastech prodeje podle pokynů,

– součinnost a sledování průběhu úhrady kupní ceny,

– součinnost se stávajícím správcem při vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytu,

– zpracování databází všech nájemců a přidělením variabilního symbolu pro platební styk,

– počítačové zpracování technické dokumentace a její předání na magnetických nosičích,

– zajištění výhodných finančních prostředků zájemcům o koupi bytu s exkluzivní nabídkou vybrané stavební spořitelny“.

Dne 24. 6. 2008 zadavatel uzavřel s vybraným uchazečem – Severní nemovitostní, s. r. o., IČ 25463497, se sídlem Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3 – mandátní smlouvu č: 1/2008P na zajištění komplexní přípravy a realizace převodů zadavatelem, resp. mandantem, předaných a schválených nemovitostí, včetně souvisejících činností, a to

v rozsahu 215 pronajatých bytů a 22 nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady. Odměna byla sjednána ve výši 6 600,- Kč bez DPH za prodej jedné bytové jednotky se všemi souvisejícími činnostmi. Smlouva byla uzavřena na dobu do uskutečnění sjednaného předmětu činnosti, nejdéle však do 15 měsíců od uzavření smlouvy.

Veřejná zakázka na komplexní realizaci prodeje 240 pronajatých bytových jednotek a 31 pronajatých nebytových jednotek (mandátní smlouva ze dne 9. 7. 2008)

V příloze výzvy k podání nabídek ze dne 26. 5. 2008 zadavatel specifikoval předmět veřejné zakázky takto „výkon komplexní realizace převodů nemovitostí, včetně souvisejících činností v rozsahu 240 pronajatých bytových jednotek a 31 pronajatých nebytových jednotek v domech čp. 1374, k.ú. Žižkov, Baranova 17, čp. 2434, k.ú. Žižkov, Biskupcova 55, čp. 1021, k.ú. Žižkov, Seifertova 19, čp. 1649, k.ú. Žižkov, Sudoměřská 29, čp. 1826, k.ú. Žižkov, Zelenky-Hajského 1, čp. 1869, k.ú. Žižkov, Lucemburská 42, čp. 1666, k.ú. Vinohrady, Kolínská 19, čp. 2013, k.ú. Vinohrady, Lucemburská 24, čp. 2012, k.ú. Vinohrady, Orlická 8, čp. 2016, k.ú. Vinohrady, Lucemburská 30, a čp. 1043, k.ú. Vinohrady, Nitranská 16.

Související činnosti dodavatele vymezil zadavatel ve shora uvedené příloze výzvy ze dne 14. 5. 2008 následujícím způsobem:
hlavní činnosti –

- „a) zajištění podkladů pro Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v souladu s ust. § 5 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,
- b) provedení vkladu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek do katastru nemovitostí,
- c) vypracování a doručení oficiální nabídky na převod vlastnictví bytové jednotky oprávněným nájemcům bytů, oficiální nabídka na převod obsahuje úplný návrh kupní smlouvy se všemi náležitostmi § 43 o.z. a § 6 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,
- d) projednání podmínek kupní smlouvy se zájemci o koupi včetně kupní ceny bytu, popisu bytu, jeho příslušenství a vybavení, určení společných částí domu a spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a pozemku,
- e) vyžádání souhlasu Magistrátního úřadu hl. m. Prahy (potvrzení o bezchybnosti návrhu na vklad do KN),
- f) zajištění uzavření příslušné smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (včetně zajištění ověření podpisů) a provedení jejich vkladu do katastru nemovitostí,
- g) seznámení vlastníků bytových jednotek s podmínkami správy, provozu a oprav společných částí domu a s osobou správce a zajištění přistoupení vlastníků bytových jednotek ke smlouvě o výkonu správy a údržby společných částí domu s určeným správcem,
- h) obstarání organizačních záležitostí spojených s uspořádáním 1. schůzky společenství vlastníků ve smyslu § 9 odst. 8 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění,
- i) zastoupení Městské části Praha 3 na příslušném katastrálním úřadu při jednáních a podáních, včetně zajištění závazků kupujících“,

vedlejší činnosti:

- „– vedení přehledné a aktualizované statistiky ve všech oblastech prodeje podle pokynů,
- součinnost a sledování průběhu úhrady kupní ceny,
- součinnost se stávajícím správcem při vymáhání pohledávek spojených s užíváním bytu,
- zpracování databází všech nájemců a přidělením variabilního symbolu pro platební styk,
- počítačové zpracování technické dokumentace a její předání na magnetických nosičích,
- zajištění výhodných finančních prostředků zájemcům o koupi bytu s exkluzivní nabídkou vybrané stavební spořitelny“.

Dne 9. 7. 2008 zadavatel uzavřel s vybraným uchazečem – Severní nemovitostní, s. r. o., IČ 25463497, se sídlem Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3 – mandátní smlouvu č: 2/2008P na zajištění komplexní přípravy a realizace převodů zadavatelem, resp. mandantem, předaných a schválených nemovitostí, včetně souvisejících činností, a to v rozsahu 169 pronajatých bytů a 29 nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady (pozn. změna rozsahu převáděných bytových a nebytových jednotek oproti výzvě k podání nabídky). Odměna byla sjednána ve výši 6 600,- Kč bez DPH za prodej jedné bytové jednotky se všemi souvisejícími činnostmi. Smlouva byla uzavřena na dobu do uskutečnění sjednaného předmětu činnosti, nejdéle však do 15 měsíců od uzavření smlouvy.

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětem plnění obou zadavatelem samostatně zadaných veřejných zakázek je shodně komplexní realizace převodů nemovitostí – bytových a nebytových jednotek – v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady. Charakter a rozsah souvisejících činností, hlavních a vedlejších činností specifikovaných v příloze výzvy, je v případě obou veřejných zakázek totožný.

Z podkladů k předmětným zadavatelem samostatně zadaným veřejným zakázkám dále vyplývá, že zadavatel požadoval zajištění komplexní realizace převodů bytových a nebytových jednotek v poměrně krátkém časovém období, tj. v rozmezí 1 měsíce, a ve stejných lokalitách, tj. v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady.

Zadavatel ve svém stanovisku ze dne 7. 1. 2010 mimo jiné tvrdí, že předmětné veřejné zakázky se diametrálně liší z věcného hlediska, neboť u veřejné zakázky zahájené výzvou ze dne 26. 5. 2008 na rozdíl od veřejné zakázky zahájené výzvou ze dne 14. 5. 2008 bylo nutno zajistit nové geodetické oddělení pozemků, zpracování nové stavebně technické dokumentace, zjišťování kolaudačních stavů jednotek a narovnání skutečného stavu se stavem, jak se nachází v dokumentaci na odboru výstavby apod. Tvrzení zadavatele však nenachází oporu v předložených podkladech, jelikož předmět plnění včetně souvisejících činností je u obou veřejných zakázek zadavatelem vymezen zcela shodně. Z předložené dokumentace nevyplývá, že by u jedné veřejné zakázky bylo nutné učinit jiné úkony či nějaké úkony navíc než u druhé veřejné zakázky. V obou šetřených veřejných zakázkách je předmětem plnění komplexní zajištění realizace převodu bytových a nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady se stejným rozsahem souvisejících činností, přičemž lze předpokládat, že mohl podat nabídky stejný okruh dodavatelů. Zadavatelem uvedené skutečnosti nemohou mít vliv a nemají vliv na posouzení věcné souvislosti předmětu plnění, neboť žádným způsobem nemění charakter předmětu plnění veřejné zakázky. V případě obou zadavatelem samostatně zadaných veřejných zakázek byl vybrán jeden a tentýž subjekt, což také svědčí o tom, že se jedná o jednu veřejnou zakázku.

Současně Úřad z dokumentace o veřejných zakázkách zjistil, že zastupitelstvo městské části Praha 3 usnesením čj. 154 ze dne 24. 4. 2008 schválilo seznam domů k přípravě prodeje dle zák. č. 72/1994 Sb., v platném znění, ve kterém jsou uvedeny všechny domy, jejichž převod je předmětem mandátních smluv ze dne 24. 6. 2008 a 9. 7. 2008. Zadavatel tedy již v dubnu roku 2008 věděl, které konkrétní domy se budou převádět, tedy znal počet bytových a nebytových jednotek určených k prodeji.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti Úřad dospěl k závěru, že zadavatel předmět veřejné zakázky na zajištění převodu bytových a nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady rozdělil na dvě části (na dvě veřejné zakázky), čímž došlo ke snížení ceny za plnění těchto dvou částí veřejné zakázky pod limity stanovené v § 12 odst. 2 zákona.

Celková cena za komplexní zajištění převodu bytových a nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady dle uzavřených smluv činila 2 871 000,- Kč bez DPH. Podle § 12 odst. 2 zákona podlimitní veřejnou zakázkou se rozumí veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota činí v případě veřejné zakázky na dodávky nebo veřejné zakázky na služby nejméně 2 000 000 Kč bez daně z přidané hodnoty. V souvislosti s uvedeným Úřad konstatuje, že zadavatel měl povinnost postupovat při zadání veřejné zakázky na zajištění realizace převodu bytových a nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady podle ustanovení zákona, která upravují zadávání podlimitních veřejných zakázek. Tím, že zadavatel rozdělil předmět veřejné zakázky na dvě části, přičemž obě části veřejné zakázky zadal samostatně jako veřejné zakázky malého rozsahu, porušil zákaz dělení veřejné zakázky stanovený v § 13 odst. 3 zákona.

Při zadávání veřejných zakázek je nutné postupovat podle ustanovení zákona, která odpovídají předpokládané hodnotě celého předmětu plnění (tj. všech zadávaných veřejných zakázek), což v šetřeném případě znamená podle ustanovení upravujících zadávání podlimitních veřejných zakázek. Rozdělením předmětu plnění veřejné zakázky nesmí dojít k obcházení finančních limitů s úmyslem snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené zákonem. Pokud by však zadavatel předmět veřejné zakázky zadal jako dvě podlimitní veřejné zakázky, byl by takový postup přípustný a v souladu se zákonem.

Na základě výše uvedených skutečností Úřad konstatuje, že zadavatel při uzavírání mandátních smluv na zajištění realizace převodu bytových a nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady ze dne 24. 6. 2008 a 9. 7. 2008, porušil zákaz stanovený v § 13 odst. 3 zákona, když rozdělil předmět veřejné zakázky tak, že došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené § 12 odst. 2 zákona, a nedodržel postup stanovený v § 21 zákona, když nezadal veřejnou zakázku jako veřejnou zakázku podlimitní ve zjednodušeném podlimitním řízení, v otevřeném nebo užším řízení, přičemž tento postup mohl podstatně ovlivnit výběr nejvhodnější nabídky.

Nelze totiž vyloučit, že pokud by zadavatel dodržel postup stanovený zákonem a předmětnou veřejnou zakázku na zajištění realizace převodu bytových a nebytových jednotek v k.ú. Žižkov a k.ú. Vinohrady zadal jako podlimitní v zadávacím řízení, mohl obdržet i nabídky jiných dodavatelů, kteří by mu mohli nabídnout výhodnější podmínky plnění než vybraný uchazeč. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem rozhodl Úřad tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

Uložení pokuty

Podle § 120 odst. 1 zákona se zadavatel dopustí správního deliktu tím, že

- a) nedodrží postup stanovený tímto zákonem pro zadání veřejné zakázky, přičemž tento postup podstatně ovlivnil nebo mohl ovlivnit výběr nejvhodnější nabídky, a uzavře smlouvu s uchazečem podle § 82,
- b) zruší zadávací řízení, aniž byly splněny podmínky podle § 84,
- c) nepořídí nebo neuchová dokumentaci o veřejné zakázce podle § 109 a 155, nebo
- d) nesplní povinnost stanovenou v § 146 a 147 pro uveřejňování.

V případě šetřené veřejné zakázky se zadavatel správního deliktu dopustil tím, že před uzavřením mandátních smluv č. 1/2008P a č. 2/2008P ze dne 24. 6. 2008 a 9. 7. 2008, porušil zákaz stanovený v § 13 odst. 3 citovaného zákona, když rozdělil předmět veřejné zakázky tak, že došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené v § 12 citovaného

zákona, v důsledku čehož nedodržel postup stanovený v § 21 citovaného zákona, když neprovedl zadávací řízení, přičemž tento postup mohl podstatně ovlivnit výběr nejvhodnější nabídky a zadavatel již uzavřel s vybraným uchazečem smlouvu na realizaci veřejné zakázky.

Jelikož zadavatel uzavřel smlouvu s vybraným uchazečem, aniž by dodržel postup stanovený tímto zákonem pro zadání veřejné zakázky, naplnil tak skutkovou podstatu správního deliktu podle § 120 odst. 1 písm. a) zákona.

Podle § 121 odst. 3 zákona odpovědnost zadavatele, který je právnickou osobou, za správní delikt zaniká, jestliže Úřad o něm nezačal řízení do 5 let ode dne, kdy se o něm dozvěděl, nejpozději však do 10 let ode dne, kdy byl spáchán.

V návaznosti na posledně citované ustanovení zákona Úřad před uložením pokuty ověřil, zda je naplněna podmínka uvedená v § 121 odst. 3 zákona. V šetřeném případě se Úřad o možném spáchání správního deliktu dozvěděl na základě podnětu, který obdržel dne 28. 8. 2009. K uzavření smluv s vybraným uchazečem došlo dne 24. 6. 2008 a dne 9. 7. 2008. Z uvedených údajů vyplývá, že v šetřeném případě odpovědnost zadavatele za správní delikt nezanikla.

Podle § 120 odst. 2 písm. a) zákona se za správní delikt uloží pokuta do 5 % ceny zakázky nebo do 10 000 000,- Kč, pokud cena zakázky nebyla nabídnuta, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. a) tohoto zákona.

Cena veřejné zakázky, při jejímž zadání se zadavatel dopustil správního deliktu, a za kterou může být zadavateli uložena pokuta, činí podle mandátní smlouvy ze dne 24. 6. 2008 (237 bytových a nebytových jednotky x cena 6 600,- Kč = 1 564 200,- Kč bez DPH) a podle mandátní smlouvy ze dne 9. 7. 2008 (198 bytových a nebytových jednotky x cena 6 600,- Kč = 1 306 800,- Kč bez DPH) celkem 2 871 000,- Kč bez DPH. Horní hranice možné pokuty (5 % z ceny veřejné zakázky) tedy činí částku ve výši 143 550,- Kč.

Podle § 121 odst. 2 zákona se při určení výměry pokuty zadavateli, který je právnickou osobou, přihledne k závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán.

Podle § 120 odst. 3 zákona se sazba pokuty podle odstavce 2 zvyšuje na dvojnásobek, jestliže se zadavatel dopustí správního deliktu podle odstavce 1 opakovaně. Správní delikt je spáchán opakovaně, pokud ode dne, kdy došlo ke spáchání jakéhokoliv posledního správního deliktu podle odstavce 1, neuplynulo 5 let.

Úřad pravomocně uložil zadavateli pokutu ve správním řízení vedeném pod spisovou značkou S112/2009. Vzhledem k tomu, že se zadavatel opakovaně dopustil správního deliktu, zvyšuje se podle § 120 odst. 3 zákona sazba pokuty na dvojnásobek. Horní hranice možné pokuty tedy činí částku ve výši 287 100,- Kč.

Při stanovení výše pokuty vzal Úřad v úvahu tu skutečnost, že zadavatel zadal veřejnou zakázku jako dvě veřejné zakázky malého rozsahu, čímž mohl omezit účast dalších možných dodavatelů a narušil tak soutěžní prostředí, když uzavřel smlouvy s vybraným uchazečem, aniž by před jejich uzavřením provedl zadávací řízení v souladu se zákonem, tj. zadal veřejnou zakázku jako podlimitní ve zjednodušeném podlimitním řízení nebo v otevřeném řízení či v užším řízení. V důsledku uvedených skutečností nelze vyloučit, že

pokud by zadavatel postupoval v souladu se zákonem, mohl obdržet nabídky i od dalších dodavatelů, kteří by mu mohli nabídnout výhodnější podmínky pro poskytnutí požadovaných služeb.

Při stanovení výše pokuty vzal Úřad v úvahu jako polehčující okolnost tu skutečnost, že zadavatel v rámci veřejných zakázek malého rozsahu provedl určitá výběrová řízení, když výzvu k podání nabídky zaslal v obou případech 5 zájemcům, a že tedy veřejnou zakázku nezadal vybranému uchazeči přímo, tj. zcela s vyloučením konkurence a bez jakéhokoliv výběrového řízení.

Současně však nelze odhlédnout od skutečnosti, že zadavatel uzavřel smlouvu s vybraným uchazečem, aniž by před uzavřením smlouvy provedl zadávací řízení postupem podle zákona, čímž znemožnil účast dalších případných dodavatelů v zadávacím řízení a omezil tak soutěžní prostředí. V důsledku uvedených skutečností nelze vyloučit, že pokud by zadavatel postupoval v souladu se zákonem a podlimitní veřejnou zakázku zadal v některém ze zadávacích řízení, mohl získat více nabídek v otevřenějším konkurenčním prostředí s možností získání nabídek s výhodnějšími podmínkami plnění veřejné zakázky.

Podle § 121 odst. 2 zákona Úřad v rámci správního uvážení ohledně výše pokuty přihlédne ke stupni závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán. Z hlediska přiměřenosti sankce vzal Úřad v úvahu zejména tu skutečnost, že výše uvedené porušení zákona zadavatelem mohlo ovlivnit okruh potencionálních dodavatelů, a tudíž mohlo mít i podstatný vliv na výběr nejvhodnější nabídky.

Úřad při stanovení výše pokuty dále přihlédl i k ekonomické situaci zadavatele, neboť v určitém případě se pokuta, byť uložená v minimální výši, může jevit jako krajně „nespravedlivá“. V této souvislosti Úřad odkazuje na nález Ústavního soudu č. 405 uveřejněný ve Sbírce zákonů, částka 142/2002 Sb. Dle uvedeného nálezu je v případě ukládání pokut vyloučen takový zásah do majetku, v důsledku kterého by byla „zničena“ majetková základna pro další podnikatelskou činnost. Nepřípustné jsou takové pokuty, jež mají likvidační charakter. Z rozpočtu zadavatele na rok 2010 uvedeného na jeho internetových stránkách (www.praha3.cz) Úřad zjistil, že na straně příjmů na rok 2010 je uvedena částka 1 169 315 000,- Kč. Vzhledem k této skutečnosti Úřad konstatuje, že stanovenou výši pokuty nelze vzhledem k výši finančních prostředků, jimiž zadavatel v rámci svého rozpočtu disponuje, považovat za likvidační.

V této souvislosti Úřad poznamenává, že pokuta uložená zadavateli za zjištěné porušení zákona má splnit dvě základní funkce právní odpovědnosti, a to funkci represivní – postih za porušení povinností stanovených zákonem a funkci preventivní, která směřuje k předcházení porušování zákona, resp. k jednání, které je v souladu se zákonem. Výše uložené pokuty, stanovená v tomto případě při spodní hranici její maximální výše, naplňuje dostatečně vzhledem k okolnostem případu obě funkce právní odpovědnosti.

Úřad posoudil postup zadavatele při zadávání veřejné zakázky a na základě zhodnocení všech důkazů, a to jak jednotlivě, tak i v jejich vzájemné souvislosti, rozhodl, jak je uvedeno ve výroku. Pokuta je splatná do dvou měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Celního úřadu Brno zřízený u pobočky České národní banky v Brně číslo 3754-17721621/0710, variabilní symbol – identifikační číslo zadavatele.

Pro úplnost Úřad uvádí, že podle čl. II odst. 1 zákona č. 417/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se zadávání veřejných zakázek, soutěže o návrh a řízení o přezkoumání úkonů zadavatele Úřadem zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze do 15 dní ode dne jeho doručení podat rozklad k předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže – sekce veřejných zakázek, třída Kpt. Jaroše 7, 604 55 Brno. Včas podaný rozklad má odkladný účinek. Rozklad se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každému účastníku řízení mohl Úřad zaslat jeden stejnopis.

Mgr. Kamil Rudolecký
místopředseda

Obdrží:

Městská část Praha 3, Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

Severní nemovitostní, s. r. o., Vinohradská 1698/194, 130 00 Praha 3

Vypraveno dne:

viz otisk razítka na poštovní obálce, nebo časový údaj na obálce datové zprávy