

Č.j.S038/2007-04513/2008/510-IF

V Brně dne 25. února 2008

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže příslušný podle § 112 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 110/2007 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb., ve správním řízení o přezkoumání úkonů zadavatele, zahájeném dne 25.1.2007 z moci úřední, jehož účastníky jsou

- zadavatel – město Jablonec nad Nisou, IČ 00262340, se sídlem Mírové nám. 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou, zastoupené Mgr. Petrem Tulpou, starostou,
- vybraný uchazeč – RIA REALITY a. s., IČ 25786946, se sídlem Šrobárova ul. 2182/3, 130 00 Praha 3, za niž jedná Ing. Karel Truhlář, předseda představenstva a Ing. Zdeňka Truhlářová, člen představenstva, ve správním řízení na základě plné moci ze dne 4.2.2008 zastoupená JUDr. Rudolfem Vaňkem, advokátem advokátní kanceláře VANĚK, VONDŘIČKA, POMALIŠ a partneři, se sídlem Na Rybníčku 387/6, 460 01 Liberec 3,

ve věci přezkoumání úkonů zadavatele města Jablonce nad Nisou učiněných ve veřejné zakázce „Správa nemovitostí ve vlastnictví města Jablonce nad Nisou“, zadávané výzvou k předložení nabídky ze dne 17.9.2007 deseti zájemcům ve zjednodušeném podlimitním řízení podle § 38 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 110/2007 Sb., **rozhodl takto:**

#### I.

Zadavatel město Jablonec nad Nisou nedodržel postup stanovený v § 80 odst. 1 ve spojení s ust. § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 110/2007 Sb., když nepostupoval transparentním a přezkoumatelným způsobem při odůvodnění přiřazení konkrétních hodnot u dílčího kritéria „kvalita a dostupnost služeb“, a do zprávy o posouzení a hodnocení nabídek neuvedl popis způsobu hodnocení nabídek, přičemž tento postup mohl podstatně ovlivnit výběr nejvhodnější nabídky.

Jako opatření k nápravě Úřad pro ochranu hospodářské soutěže podle § 118 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 110/2007 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb., **ruší** rozhodnutí zadavatele ze dne 4.10.2007 o výběru nejvhodnější nabídky uchazeče RIA REALITY a. s

## II.

Podle § 119 odst. 2 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 110/2007 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb., a podle § 1 odst. 1 vyhlášky č. 328/2006 Sb., kterou se stanoví paušální částka nákladů řízení o přezkoumání úkonů zadavatele pro účely zákona o veřejných zakázkách, se výše jmenovanému zadavateli **ukládá:**

**uhradit náklady řízení ve výši 30 000,-- Kč** (třicet tisíc korun českých).

Náklady řízení jsou splatné do dvou měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže zřízený u pobočky České národní banky v Brně číslo 19-24825621/0710, variabilní symbol 0380850001

### Odůvodnění

Město Jablonec nad Nisou, IČ 00262340, se sídlem Mírové nám. 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou, zastoupené Mgr. Petrem Tulpou, starostou (dále jen „zadavatel“), vyzvalo deset zájemců k předložení nabídky ve veřejné zakázce „Správa nemovitostí ve vlastnictví města Jablonce nad Nisou“ (dále jen „veřejná zakázka“), zadávané výzvou ze dne 17.9.2007 ve zjednodušeném podlimitním řízení podle § 38 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 110/2007 Sb. (dále jen „zákon“).

Jako základní hodnotící kritérium pro zadání veřejné zakázky zvolil zadavatel ekonomickou výhodnost nabídky, přičemž jako dílčí hodnotící kritéria stanovil:

1. Nabídkové ceny (váha 50 %)
2. Kvalita a dostupnost služeb (váha 25 %)
3. Smluvní podmínky a sankce (váha 25 %)

Dílčí kritérium „kvalita a dostupnost služeb“ bylo popsáno takto: Minimální rozsah práv a povinností uchazeče je specifikován ve vzoru mandátní smlouvy viz. příloha č. 4 této ZD. Předmětem hodnocení kritéria kvalita a dostupnost služeb a smluvní podmínky a sankce bude předložení výhodnějších podmínek v návrhu mandátní smlouvy. Tyto změny zapracuje uchazeč do návrhu smlouvy a zároveň je uvede v soupisu změn, kde bude zároveň prohlášení, že v soupisu jsou uvedeny všechny změny oproti vzoru mandátní smlouvy.

Ve lhůtě pro podání nabídek zadavatel obdržel nabídky 5 uchazečů. V rámci druhého jednání hodnotící komise dne 3.10.2007 proběhlo otevírání obálek s nabídkami. Hodnotící komise shledala všechny nabídky jako úplné podle ust. § 71 odst. 8 zákona a žádnou z nich nevyřadila. Z protokolu o třetím jednání hodnotící komise ze dne 4.10.2007 vyplývá, že náplní tohoto jednání bylo posouzení nabídek. Hodnotící komise doporučila zadavateli uzavřít smlouvu s uchazečem RIA REALITY, a. s., IČ 25786946, se sídlem Šrobárova ul. 2182/3, 130 00 Praha 3, za niž jedná Ing. Karel Truhlář, předseda představenstva a Ing. Zdeňka Truhlářová, člen představenstva (dále jen „uchazeč RIA REALITY“), který předložil podle hodnotící komise ekonomicky nejvhodnější nabídku.

Dne 4.10.2007 zadavatel rozhodl na základě doporučení hodnotící komise, že nejvhodnější nabídku předložil uchazeč RIA REALITY.

Proti rozhodnutí zadavatele ze dne 4.10.2007 o výběru nejvhodnější nabídky podal uchazeč Stavební bytové družstvo SEVER, IČ 00042579, se sídlem Lipová 596/7, 460 31 Liberec, námitky dopisem ze dne 12.10.2007, které zadavatel obdržel dne 15.10.2007.

Zadavatel po přezkoumání jejich oprávněnosti námitkám nevyhověl rozhodnutím ze dne 25.10.2007, které uchazeč Stavební bytové družstvo SEVER obdržel dne 29.10.2007. Vzhledem k tomu, že tento uchazeč nepovažoval rozhodnutí zadavatele o námitkách za učiněné v souladu se zákonem, podal dopisem ze dne 6.11.2007 návrh na přezkoumání úkonů zadavatele u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“).

Úřad obdržel návrh dne 7.11.2007 a tímto dnem bylo podle § 113 zákona zahájeno správní řízení o přezkoumání úkonů zadavatele. Dne 2.1.2008 obdržel Úřad dopis uchazeče Stavební bytové družstvo SEVER ze dne 28.12.2007, kterým vzal svůj návrh zpět.

Podle § 66 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění zákona č. 413/2005 Sb., řízení o žádosti správní orgán usnesením zastaví, jestliže žadatel vzal svou žádost zpět. Úřad vzhledem ke zpětvzetí návrhu rozhodl o zastavení správního řízení.

Po přezkoumání dokumentace o zadání veřejné zakázky získal Úřad pochybnosti o souladu postupu zadavatele se zákonem a mj. zjistil následující skutečnosti, které ho vedly k zahájení správního řízení z vlastního podnětu.

Nabídky uchazečů nebyly v dílčím kritériu „kvalita a dostupnost služeb“ porovnatelné, neboť jednotliví uchazeči nabídli různé skutečnosti jako zlepšení podmínek mandátní smlouvy. Ze zprávy o posouzení a hodnocení není také zřejmé, z jakých důvodů zadavatel preferoval právě skutečnosti uvedené v nabídce vybraného uchazeče RIA REALITY. Ze slovního hodnocení, které je nedílnou součástí zprávy o posouzení a hodnocení nabídek taktéž nevyplývá, v čem spočívala výhodnost „výhodnějších podmínek“ nového programu bytové evidence na náklady zadavatele a změny smluvních podmínek s Českou poštou, které ve své nabídce uvedl výše jmenovaný uchazeč. Ze zprávy rovněž není zřejmé jakým způsobem členové hodnotící komise dospěli k závěru, že jmenovaný uchazeč nabídl nejvýhodnější podmínky. Hodnotící tabulky blíže nevysvětlují postup zadavatele při hodnocení nabídek a výběru nejvhodnější nabídky.

Zahájení správního řízení oznámil Úřad účastníkům řízení dopisem č.j. S038/2008-01873/2008/510-IF ze dne 24.1.2008.

Současně Úřad usnesením č.j. S038/2008-01877/2008/510-IF ze dne 24. ledna 2008 mimo jiné stanovil účastníkům řízení podle § 36 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb., lhůtu ve které jsou účastníci řízení oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy a vyjádřit v řízení své stanovisko a lhůtu podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb., v návaznosti na § 39 odst. 1 cit. správního řádu, ve které se mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Úřad podle § 39 odst. 1 cit. správního řádu stanovil zadavateli lhůtu k provedení úkonu – podání informace o dalších úkonech, které zadavatel provede v šetřeném zadávacím řízení v průběhu správního řízení, a to nejpozději jeden den po provedení příslušného úkonu.

Dále Úřad zadavateli jako předběžné opatření uložil rozhodnutím č.j. S038/2008-01892/2008/510-IF ze dne 24. ledna 2008 zákaz uzavřít smlouvu na plnění šetřené veřejné zakázky, do doby než bude případ řádně prošetřen, případně než bude zjednána náprava. Důvodem pro uložení předběžného opatření je odvrácení bezprostředního zájmů uchazečů o veřejnou zakázku, a to v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění jeho účelu.

Účastníky řízení dle § 116 zákona ve znění pozdějších předpisů jsou:

- zadavatel,

- společnost RIA REALITY, a. s.

Dne 6.2.2008 obdržel Úřad vyjádření zadavatele, v němž uvádí, že si není vědom žádného porušení zákona. Domnívá se, že zadávací dokumentace byla řádně a důsledně připravována a byla ve smyslu § 44 odst. 1 zákona úplná a správná. O posouzení a hodnocení nabídek byla hodnotící komisí pořízena písemná zpráva zcela ve smyslu § 80 odst. 1 zákona. Všechny úkony zadavatele byly právně konzultovány a vedeny v souladu s § 6 zákona. Pokud jde o dílčí kritérium „kvalita a dostupnost služeb“, není chybou zadavatele ani nedostatkem zadávacího řízení, že umožnil, aby nabídky jednotlivých uchazečů obsahovaly nabídku různých skutečností jako zlepšení podmínek mandátní smlouvy. Ta stanovila, ve vztahu k hodnocenému dílčímu kritériu pouze minimální požadavky na kvalitu a dostupnost služeb. Je zřejmé, že zadavatel očekával různé návrhy uchazečů a cílem výběrového řízení bylo docílit toho, aby předkládané návrhy mandátních smluv obsahovaly závazky uchazečů nad minimální požadavky zadavatele tak, aby kvalita a dostupnost služeb byla co nejvyšší. Úkolem hodnotící komise, v níž zasedalo 9 členů obeznámených s problematikou správy nemovitostí, aby jednotlivé návrhy posoudila z hlediska skloubení potřeby řádné správy nemovitostí na jedné straně a kvality a dostupnosti služeb na straně druhé.

Zadavatel vycházel z ustálené praxe výběrových řízení a veřejných zakázek a relevantní soudní judikatury, že odborné hodnocení nabídek je ve výlučné pravomoci komise pro posouzení a hodnocení nabídek. Ze zápisu je zřejmé, že členové komise nebyli v hodnocení nabídek jednotní, tedy že projevovali své subjektivní názory a že výsledné hodnocení dílčích kritérií je sjednocením těchto názorů, což podle zadavatele vede k objektivnímu výsledku. Zhodnocením podkladů komise pak zadavatel nedospěl k závěru, který by nasvědčoval, že došlo k porušení zákona.

Z písemné zprávy o posouzení jednotlivých nabídek je zřejmé i slovní hodnocení každého dílčího kritéria, jakož i to, které skutečnosti považovala komise za vylepšení nad rámec mandátní smlouvy. Zákon neukládá, aby ve zprávě bylo blíže rozvedeno, v čem spočívá výhodnost „výhodnějších podmínek“. Je zřejmé, že toto kritérium zahrnuje více parametrů, které jsou ve svém souhrnu nekvalifikovatelné. To ale neznamená, že jde o kritérium nejednoznačné a nekvalifikovatelné, závisí to na úvaze a kvalifikaci členů komise, jak již bylo shora zmíněno. Zadavatel se tedy domnívá, že pokud by součástí mandátní smlouvy byl požadavek na konkrétní program bytové evidence či na zvláště upravené podmínky ve smlouvě s Českou poštou, mohlo by to spíše vyvolat podezření, že jde o upřednostňování uchazeče, který již tyto podmínky splňuje. Pak by zadávací dokumentace mohla vyvolat pochybnosti, že je připravována s podrobnostmi, které nejsou rovny pro zpracování nabídek. Kladné hodnocení možnosti zavedení nového programu bytové evidence vychází z takřka 17-ti leté zkušenosti se stávajícím programem, který je v kontextu současného softwarového vývoje zastaralý, pracuje na bázi MS-DOS, neumožňuje on-line propojení či úpravu jednotlivých sestav dle požadavku uživatele. Proto nabídku zavedení nového programu, „byt“ na náklady zadavatele, považuje zadavatel za nadstandardní nabídku ze strany uchazeče, která tímto převyšuje nabídky ostatních.

Závěrem zadavatel sděluje, že Úřad nevzal v úvahu váhu dílčího kritéria „kvalita a dostupnost služeb“, ani skutečnost, že komise hodnotila vedle již zmíněného programu bytové evidence a smluvních podmínek s Českou poštou, také další parametry – prodloužení úředních hodin, předávání informací o haváriích, konzultace zakázek do 20 000,- Kč, provádění fakturace po dodání montážního listu s rozsahem prací po odsouhlasení nájemníkem či domovníkem, sledování a kontrolu záruk.

Ke správnímu řízení se vyjádřil také vybraný uchazeč RIA REALITY a uvedl, že si není vědom, že by některé úkony zadavatele byly v rozporu se zákonem, že by zadávací dokumentace byla nejasná, a že by docházelo k diskriminaci některého z dalších účastníků veřejné soutěže. Obdobná dílčí kritéria jako zadavatel volí i jiní zadavatelé v zadávacích řízeních, která se týkají správy nemovitostí. Pokud se jedná o dílčí kritérium „kvalita a dostupnost služeb“, zde vybraný uchazeč nabídl kromě programu bytové evidence a změněných smluvních podmínek s Českou poštou také řadu jiných parametrů, vylepšujících zadavatelem požadovanou mandátní smlouvu. V hodnotící komisi byli členové obeznalí s problematikou správy bytového majetku, kteří znali možnosti a přednosti nabízeného programu evidence nemovitého majetku. Tento parametr nebyl jediným ani rozhodujícím pro posouzení vyhodnocení nabízené kvality služeb. Jmenovaný uchazeč se domnívá, že Úřad toto předmětné dílčí kritérium přeceňuje, přitom se nezabývá tím, jak dalece ovlivnil nebo mohl ovlivnit celkové vyhodnocení dílčího kritéria, které samo o sobě mělo v poměru k dalším dílčími kritérii váhu 25 %.

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

Ustanovení § 44 odst. 1 zákona stanoví, že zadávací dokumentace je soubor dokumentů, údajů, požadavků a technických podmínek zadavatele vymezujících předmět veřejné zakázky v podrobnostech nezbytných pro zpracování nabídky. Za správnost a úplnost zadávací dokumentace odpovídá zadavatel.

Ust. § 80 odst. 1 zákona stanoví, že o posouzení a hodnocení nabídek pořídí hodnotící komise písemnou zprávu, která obsahuje seznam posouzených nabídek, seznam nabídek, které byly hodnotící komisí ze zadávacího řízení vyřazeny spolu s uvedením důvodu, popis způsobu hodnocení zbývajících nabídek s odůvodněním, výsledek hodnocení nabídek, údaj o tom, jak byly nabídky hodnoceny v rámci jednotlivých hodnotících kritérií, a údaj o složení hodnotící komise.

Podle § 78 odst. 4 zákona, rozhodne-li se zadavatel pro zadání veřejné zakázky podle základního hodnotícího kritéria ekonomické výhodnosti nabídky, stanoví vždy dílčí hodnotící kritéria. Dílčí hodnotící kritéria se musí vztahovat k nabízenému plnění veřejné zakázky a mohou jimi být vedle nabídkové ceny zejména kvalita, technická úroveň nabízeného plnění, estetické a funkční vlastnosti, vlastnosti plnění z hlediska vlivu na životní prostředí, provozní náklady, návratnost nákladů, záruční a pozáruční servis, zabezpečení dodávek, dodací lhůta nebo lhůta pro dokončení.

Podle ust. § 79 odst. 1 zákona hodnocení nabídek provede hodnotící komise podle hodnotících kritérií uvedených v dokumentech podle § 78 odst. 6. Je-li základním hodnotícím kritériem ekonomická výhodnost nabídky, je hodnotící komise povinna hodnotit nabídky a stanovit jejich pořadí podle jednotlivých dílčích hodnotících kritérií a jejich vah.

Podle ust. § 6 zákona je zadavatel povinen při postupu podle tohoto zákona dodržovat zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace.

Zadavatel v zadávací dokumentaci v bodě VIII. Způsob hodnocení nabídek uvedl, že hodnocení nabídek bude provedeno podle kritéria ekonomické výhodnosti nabídky:

1. Nabídková cena váha 50 %

- |                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| 2. Kvalita a dostupnost služeb | váha 25 % |
| 3. Smluvní podmínky a sankce   | váha 25 % |

Dílčí kritérium „kvalita a dostupnost služeb“ bylo v zadávací dokumentaci na str. 7, 8 popsáno takto: Minimální rozsah práv a povinností uchazeče je specifikován ve vzoru mandátní smlouvy viz. příloha č. 4 této ZD. Předmětem hodnocení kritéria kvalita a dostupnost služeb a smluvní podmínky a sankce bude předložení výhodnějších podmínek v návrhu mandátní smlouvy. Tyto změny zapracuje uchazeč do návrhu smlouvy a zároveň je uvede v soupisu změn, kde bude zároveň prohlášení, že v soupisu jsou uvedeny všechny změny oproti vzoru mandátní smlouvy.

Vzhledem k tomu, že dílčí kritérium „kvalita a dostupnost služeb“ bylo v zadávací dokumentaci popsáno jen obecně, o to větší odpovědnost měla hodnotící komise, aby skutečnosti, které jako zlepšení uvedli jednotliví uchazeči do mandátní smlouvy posoudila a následně hodnotila, aby bylo zcela zřejmé, z jakých důvodů takto postupovala.

Úřad se neztotožňuje s názorem zadavatele, že zákon neukládá, aby ve zprávě o posouzení a hodnocení nabídek nebylo blíže rozvedeno, v čem spočívá výhodnost „výhodnějších podmínek“. Podle ust. § 80 odst. 1 zákona je zpráva o posouzení a hodnocení nabídek základním dokumentem z hlediska přezkoumatelnosti postupu hodnotící komise, resp. zadavatele. Hodnotící komise uvede ve zprávě zákonem požadované náležitosti, přičemž je nezbytné věnovat zvýšenou pozornost zejména údajům o hodnocení nabídek v rámci dílčích hodnotících kritérií, která nejsou matematicky vyjádřitelná, popisu způsobu hodnocení jednotlivých nabídek s uvedením náležitého odůvodnění. Tento dokument slouží nejen zadavateli, aby mohl přezkoumat postup hodnotící komise, ale také uchazečům, pro které je základním zdrojem informací o celém procesu posuzování a hodnocení nabídek. Z těchto důvodů je zpráva o posouzení a hodnocení nabídek stěžejním dokumentem při přezkumném procesu.

Přílohou Protokolu o třetím jednání hodnotící komise konaném dne 4.10.2007 jsou hodnotící tabulky, ve kterých je uveden počet získaných bodů v jednotlivých dílčích kritériích a výsledné pořadí, na kterém se uchazeči umístili v rámci hodnocení. Zpráva o posouzení a hodnocení ze dne 4.10.2007 obsahuje obecný popis hodnocení v předmětném dílčím kritériu, cit: „Kvalita a dostupnost služeb se navrhla hodnotit sestupným pořadím podle absolutní výše. Nejvhodnější nabídce bylo přiřazeno 100 bodů a každé další přiřadila komise takové bodové ohodnocení, které vyjadřuje míru splnění dílčího kritéria ve vztahu k nejvhodnější nabídce“. Komise přiřazovala body jednotlivým nabídkám na základě většinového hlasování.

Hodnotící tabulky obsahují návrhy změn jednotlivých uchazečů v dílčím kritériu „kvalita a dostupnost služeb“. Hodnotící komise hodnotila slovně v případě dílčího kritéria „kvalita a dostupnost služeb“ takto: cit. „V hodnocení kritéria kvalita a dostupnost služeb byla členy hodnotící komise nejlépe hodnocena nabídka uchazeče č. 5 (100 bodů), který zejména uvedl tato zlepšení: prodloužení úředních hodin o 17 hodin týdně, předávání informací o haváriích nejpozději následující pracovní den, konzultaci zakázek nad 20 000,- Kč s mandantem, provádění fakturace po dodání montážního listu s rozsahem prací po odsouhlasení nájemníkem či domovníkem, sledování a kontrolu záruk, nový program bytové evidence a změnu smluvních podmínek s Českou poštou. Na druhém místě se umístila nabídka uchazeče č. 3 (58 bodů), který nabízí prodloužení úředních hodin o 9 hodin týdně a samostatné rozhodování o opravách do 10 000,- Kč. Na třetím místě se umístila nabídka uchazeče č. 1 (38 bodů), který uvádí prodloužení úředních hodin o 8,5 hodin týdně, přístup do vnitřní části webových stránek pro získávání informací vztahujících se k užívanému bytu (vyúčtování, předpis nájemného ...) a informování o pronájmu a prodeji na svých webových

stránkách a serveru reality.cz. Na čtvrtém místě se umístil uchazeč č. 4 (22 bodů), který nabízí důslednější kontrolu dodržování nařízení vlády č. 258/1995. Na posledním místě je nabídka uchazeče č. 2 (0 bodů), který potvrdil návrh smlouvy a do nabídky neuvedl žádné změny“.

U dílčího kritéria č. 2 není zřejmé, proč komise přiřadila nabídkám právě takové hodnoty, přičemž nelze považovat za dostačující ani hodnotící tabulky, které jsou součástí zprávy, neboť blíže nevysvětluje postup hodnotící komise. Zpráva o posouzení a hodnocení nabídek ze dne 4.10.2007 neobsahuje odůvodnění přiřazení konkrétních hodnot u dílčího hodnotícího kritéria „kvalita a dostupnost služeb“ jednotlivým nabídkám. Úřad konstatuje, že ve zprávě o posouzení a hodnocení nejsou uvedeny důvody, které by objasnily výhodnost uvedených zlepšení. Předmětná zpráva o posouzení a hodnocení obsahuje pouze faktický soupis změn, jak je uvedli uchazeči ve svých nabídkách. Obsahem tabulek je pouze počet bodů, které získaly jednotlivé nabídky v předmětném dílčím kritériu, a také změny které navrhli uchazeči, ale nikoliv odůvodnění způsobu hodnocení. Jelikož někteří uchazeči neposkytovali služby (výkon správy nemovitostí) pro zadavatele, nemohli vědět, že je nespokojen se smluvními podmínkami České pošty, takže nemohli do svých nabídek zapracovat jejich změnu. V případě nového bytového programu pro zadavatele je otázkou, zda se jedná o zlepšení ve prospěch zadavatele. Pokud zadavatel chtěl do budoucna vypracovat na své náklady program bytové evidence, nemohl v žádném případě přičítat k tíži uchazečů, že o této „představě“ zadavatele nevěděli. Tento postup vykazuje známky diskriminace, protože vybraný uchazeč RIA REALITY mohl mít informace, kterými nedisponovali ostatní uchazeči, jak vyplývá z jeho nabídky (str. 19), neboť vykonává služby dané smlouvou o správě nemovitosti mimo jiné také pro zadavatele. V případě, že by ostatní uchazeči měli stejné informace, mohli nabídnout na náklady zadavatele program bytové evidence také. Takto je posouzení a hodnocení nabídek v tomto dílčím kritériu diskriminační, protože vybraný uchazeč získal maximální bodové ohodnocení na základě informací, kterými ostatní uchazeči nedisponovali, což mohlo podstatně ovlivnit výběr nejvhodnější nabídky.

V souvislosti s výše uvedeným Úřad konstatuje, že je nezbytné, aby zadávací podmínky i dílčí kritéria pro zadání veřejné zakázky byla jasná a srozumitelná pro všechny uchazeče. Všichni uchazeči musí mít rovný přístup k veškerým informacím a zadavatel nesmí v žádném případě při hodnocení nabídek zvýhodnit uchazeče, který již pro něj veřejnou zakázku plnil anebo plní, jak tomu bylo v šetřeném případě.

Vzhledem k tomu, že zpráva o posouzení a hodnocení nabídek ze dne 4.10.2007 neobsahují bližší popis hodnocení nabídek ani zdůvodnění přiřazení konkrétních hodnot u dílčího hodnotícího kritéria „kvalita a dostupnost služeb“, nezbývá Úřadu než konstatovat, že provedené hodnocení je nepřezkoumatelné.

Při rozhodování podle § 118 zákona č. 137/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, je Úřad povinen na základě zjištěných skutečností uvážit, jaké nápravné opatření má zvolit k dosažení nápravy protiprávního stavu, a to při dodržení základních zásad procesu zadávání, tj. transparentnosti zadávání veřejných zakázek a dodržování zásad stejného zacházení a nediskriminace uchazečů o veřejné zakázky. Vzhledem k tomu, že zadavatel závažně pochybil až při hodnocení nabídek, není nutno rušit zadávací řízení, neboť k dosažení nápravy postačuje zrušení rozhodnutí zadavatele ze dne 4.10.2007 o výběru nejvhodnější nabídky. Zadávací řízení se tak nyní vrací do fáze hodnocení nabídek.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem rozhodl Úřad tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

## **Náklady řízení**

Podle § 119 odst. 2 zákona č. 137/2006 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, je součástí rozhodnutí Úřadu podle § 118 cit. zákona též rozhodnutí o povinnosti zadavatele uhradit náklady správního řízení (dále jen „náklady řízení“). Náklady řízení se platí paušální částkou, kterou stanoví prováděcí předpis. Prováděcí právní předpis vyhláška č. 328/2006 Sb., kterou se stanoví paušální částka nákladů řízení o přezkoumání úkonů zadavatele pro účely zákona o veřejných zakázkách (dále jen „vyhláška“), stanoví v § 1 odst. 1, že paušální částku nákladů řízení o přezkoumání úkonů zadavatele, je zadavatel povinen uhradit v případě, že Úřad rozhodl podle § 118 cit. zákona o zrušení zadání veřejné zakázky nebo jen jednotlivého úkonu zadavatele, a to ve výši 30 000,- Kč.

Vzhledem k tomu, že ve výroku II. Úřad uložil zadavateli zrušit rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky, rozhodl Úřad o uložení povinnosti uhradit náklady řízení, jak je uvedeno ve výroku III. tohoto rozhodnutí.

## **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, tř. Kpt. Jaroše 7, 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. Jindřiška Koblihová  
II. místopředsedkyně ÚOHS  
pověřená řízením sekce veřejných zakázek

## **Obdrží:**

Město Jablonec nad Nisou, Mírové nám. 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou

RIA REALITY a. s., Šrobárova ul. 2182/3, 130 00 Praha 3

JUDr. Rudolf Vaněk, advokát, advokátní kancelář VANĚK, VONDRÍČKA, POMALIŠ a partneři, Na Rybníčku 387/6, 460 01 Liberec 3

**Vypraveno:** viz otisk razítka na poštovní obálce



