

Č.j. VZ/S41/05-154/2216/05-RP

V Brně dne 20. května 2005

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení zahájeném z vlastního podnětu dne 22.3.2005 podle § 57 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb., zákona č. 142/2001 Sb., zákona č. 130/2002 Sb., zákona č. 211/2002 Sb., zákona č. 278/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 424/2002 Sb., zákona č. 517/2002 Sb. a zákona č. 41/2004 Sb., ve věci přezkoumání postupu zadavatele – statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, zastoupené Mgr. Tomášem Úlehlou, primátorem – ve veřejné zakázce „Komplexní správa bytů a nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Zlína“, zadané formou obchodní veřejné soutěže podle části druhé zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb., zákona č. 142/2001 Sb., zákona č. 130/2002 Sb., zákona č. 211/2002 Sb., zákona č. 278/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 424/2002 Sb. vyhlášením v Obchodním věstníku č. 41/2002 pod zn. 159445-41/02 dne 9.10.2002, **rozhodl takto:**

Zadavatel – statutární město Zlín – závažně porušil ustanovení § 4 odst. 1 posledně cit. zákona, neboť nesplnil povinnost vyhlásit předmětnou obchodní veřejnou soutěž uveřejněním na centrální adrese.

Zadavatel – statutární město Zlín – závažně porušil ustanovení § 6 odst. 2 písm. e) cit. zákona tím, že nehodnotil nabídkové ceny uchazečů podle jejich výše.

Zadavateli – statutárnímu městu Zlín – se za zjištěná závažná porušení cit. zákona o zadávání veřejných zakázek **ukládá** podle § 62 odst. 1 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb., zákona č. 142/2001 Sb., zákona č. 130/2002 Sb., zákona č. 211/2002 Sb., zákona č. 278/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 424/2002 Sb., zákona č. 517/2002 Sb. a zákona č. 41/2004 Sb., pokuta ve výši 70 000,- Kč (sedmdesát tisíc korun českých). Pokuta je splatná do jednoho měsíce od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže zřízený u pobočky České národní banky v Brně číslo 3754-24825621/0710, konstantní symbol 1148, variabilní symbol 0410515001.

## Odůvodnění

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „orgán dohledu“) obdržel podnět, v němž pisatel mj. uvedl, že statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, zastoupené Mgr. Tomášem Úlehlou, primátorem (dále jen „zadavatel“), neuveřejnilo na centrální adrese v rozporu s § 4 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb., zákona č. 142/2001 Sb., zákona č. 130/2002 Sb., zákona č. 211/2002 Sb., zákona č. 278/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 424/2002 Sb. (dále jen „zákon“), veřejnou zakázku „Komplexní správa bytů a nebytových prostor ve vlastnictví statutárního města Zlína“, zadané formou obchodní veřejné soutěže podle části druhé zákona, vyhlášením v Obchodním věstníku č. 41/2002 pod zn. 159445-41/02 dne 9.10.2002

Vzhledem k tomu, že orgán dohledu na základě obsahu podnětu a provedené kontroly dat z centrální adresy získal pochybnosti o tom, zda zadavatel při zadávání předmětné veřejné zakázky postupoval v souladu se zákonem, zahájil ve věci přezkoumání úkonů zadavatele správní řízení z vlastního podnětu.

Účastníkem správního řízení je podle § 58 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb., zákona č. 142/2001 Sb., zákona č. 130/2002 Sb., zákona č. 211/2002 Sb., zákona č. 278/2002 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 424/2002 Sb., zákona č. 517/2002 Sb. a zákona č. 41/2004 Sb. (dále jen „zákon ve znění pozdějších předpisů“), zadavatel.

Zahájení správního řízení oznámil orgán dohledu zadavateli jako jedinému účastníku správního řízení dopisem č. j. VZ/S41/05-154/1213/05-RP ze dne 16.3.2005, ve kterém zadavatele seznámil se zjištěnými skutečnostmi a stanovil lhůtu pro vyjádření k podkladům pro rozhodnutí. V oznámení o zahájení správního řízení si orgán dohledu dále od zadavatele vyžádal kompletní dokumentaci o zadání předmětné veřejné zakázky a vyzval zadavatele, aby případně prokázal, jak splnil povinnost vyhlášení předmětné obchodní veřejné soutěže na centrální adrese, v souladu s § 4 odst. 1 zákona.

Zadavatel dopisem ze dne 29.3.2005 orgánu dohledu zaslal vyžádanou dokumentaci a dále sdělil, že předmětnou veřejnou zakázku na centrální adrese nedopatřením neuveřejnil.

Po prostudování předložené dokumentace orgán dohledu dále zjistil, že v podmínkách předmětné obchodní veřejné soutěže, konkrétně v bodě 5. podmínek obchodní veřejné soutěže zadavatel uvedl, že „nabídky budou hodnoceny podle ekonomické vhodnosti v souladu s následujícími kritérii:

- a) rozsah poskytovaných služeb pro jednotlivé kategorie vybraných nemovitostí – viz body 2.1 – 2.2,
- b) představení a reference uchazeče,
- c) nabídková cena.

V citovaných bodech 2.1 a 2.2 podmínek pak zadavatel uvedl seznam nemovitostí zadavatele a seznam služeb správy nemovitostí, které jsou předmětem zakázky.

Podle protokolu o otevírání obálek ze dne 14.11.2002 zadavatel obdržel 3 nabídky. Komise pro posouzení a hodnocení nabídek (dále jen „komise“) na svém zasedání dne 6.12.2002 provedla posouzení a hodnocení nabídek a stanovila pořadí nabídek, kde se na prvním místě umístila nabídka uchazeče Správa domů Zlín, spol. s r. o., Zarámí 428, 761 45 Zlín (dále jen „Správa domů Zlín“). Rada města Zlína na zasedání dne 6.12.2004 rozhodla o výběru nabídky uchazeče Správa domů Zlín jako nejvhodnější a dopisem ze dne 17.12.2002 zadavatel oznámil uchazečům rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky. Následně dne 27.1.2003 zadavatel uzavřel s uchazečem Správa domů Zlín na plnění předmětné veřejné zakázky mandátní smlouvu na dobu neurčitou, kde byly specifikovány jednotkové ceny za měsíc a jednotlivé spravované bytové, nebytové a další jednotky, přičemž tyto odpovídaly cenám uvedeným nabídce vítězného uchazeče. Položkově byla cena specifikována následovně:

Odměna mandátáře za komplexní správu v nemovitostech 100 % vlastněných mandantem:

- |  |           |
|--|-----------|
| • za každou bytovou jednotku v nemovitostech | 106,- Kč, |
| • za každý nebytový prostor                  | 106,- Kč, |
| • za každou garáž                            | 86,- Kč,  |
| • CO kryt                                    | 41,- Kč,  |
| • za každou jednotku v ubytovnách            | 106,- Kč, |
| • za každou prádelnu                         | 19,- Kč,  |
| • za každý výtah                             | 19,- Kč.  |

Odměna mandátáře za komplexní správu ve spoluvlastněných nemovitostech:

- měsíčně za každou bytovou jednotku, nebytový prostor, garáž 24,- Kč.

Vzhledem k tomu, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a v návaznosti na zadavatelem specifikované nemovitosti podléhající předmětu veřejné zakázky, činí cena veřejné zakázky 24 546 240,- Kč (viz § 67 odst. 2 zákona, podle něhož je u smluv uzavíraných na dobu neurčitou rozhodující výše peněžitého závazku za 4 roky trvání smlouvy).

Dne 16.12.2003 pak obě strany uzavřely dodatek ke kmenové smlouvě, jehož předmětem bylo provedení a podmínky poskytnutí modulů a agendy informačního systému „GINIS“ zadavatele uchazeči Správa domů Zlín.

Orgán dohledu dopisem ze dne 5.5.2005 zadavatele seznámil s dalšími zjištěnými skutečnostmi, když uvedl, že nabídkové ceny jednotlivých uchazečů za dobu 4 let trvání smlouvy (návrhy smluv dle požadavku zadavatele na dobu neurčitou) byly podle údajů z jednotlivých nabídek uchazečů následující:

- Ing. Hana Lepciová, místo podnikání Na honech II/4912, 760 05 Zlín – 19 859 040,- Kč včetně DPH,
- BYTASEN, spol. s r. o., Kotěrova 1b, 613 00 Brno (dále jen „BYTASEN“) – 22 528 548,- Kč včetně DPH (21 455 760,- Kč bez DPH),
- Správa domů Zlín – 24 546 240,- Kč bez DPH.

Orgán dohledu seznámil zadavatele se zjištěnými podrobnostmi týkajícími se hodnocení nabídek podle kritéria „nabídková cena“ a dále uvedl, že předložená dokumentace

o zadání předmětné veřejné zakázky neobsahuje doklady prokazující splnění kvalifikačních předpokladů vybraného uchazeče Správa domů Zlín před podpisem smlouvy.

Zadavatel se vyjádřil dopisem ze dne 17.5.2005, když uvedl, že jednotliví členové komise hodnotili nabídky uchazečů „dle svého vlastního uvážení“, a to i podle kritéria „nabídková cena“, v souladu s předem stanoveným způsobem hodnocení (podle bodovací stupnice s rozmezím 1 až 5 bodů). Dále zadavatel orgánu dohledu sdělil, že vyžádané dokumenty prokazující splnění kvalifikace uchazeče Správa domů Zlín před podpisem smlouvy byly zničeny při havárii vodovodního potrubí v sídle zadavatele ve dnech 7.5.2005 až 8.5.2005, přičemž orgánu dohledu zaslal protokol o škodě ze dne 9.5.2005 zpracovaný firmou ITEAD a. s., Zlín, písemné potvrzení uchazeče Správa domů Zlín, že dne 15.1.2003 zadavateli kvalifikaci dle § 2c odst. 2 zákona doložil a seznam dokumentů z archivu zadavatele vztahujícími se k předmětné veřejné zakázce.

Orgán dohledu přezkoumal na základě § 57 a následujících zákona ve znění pozdějších předpisů případ ve všech vzájemných souvislostech a po zhodnocení všech podkladů, zejména dokumentace o zadání veřejné zakázky, dokumentů předložených zadavatelem a na základě vlastního zjištění dospěl k závěru, že zadavatel při zadávání předmětné veřejné zakázky závažně porušil zákon, přičemž konstatuje následující rozhodné skutečnosti.

Ustanovení § 4 odst. 1 zákona ohledně vyhlášení obchodní veřejné soutěže stanoví, že obchodní veřejnou soutěž, její podmínky, popřípadě změny a zrušení veřejné obchodní soutěže vyhláší zadavatel uveřejněním v Obchodním věstníku a na centrální adrese.

Zadavatel předmětnou obchodní veřejnou soutěž vyhlásil uveřejněním v Obchodním věstníku č. 41/2002 pod zn. 159445-41/02 dne 9.10.2002. Zadavatel však nesplnil svou povinnost vyhlásit šetřenou veřejnou zakázku na centrální adrese, což si orgán dohledu ověřil kontrolou výpisu z centrální adresy a tato skutečnost byla potvrzená také v dopisu zadavatele ze dne 29.3.2005. Orgán dohledu tedy konstatuje, že zadavatel se dopustil porušení § 4 odst. 1 zákona. Citované porušení zákona orgán dohledu posoudil jako závažné, neboť nelze vyloučit, že v případě, kdyby zadavatel svou povinnost uveřejnění na centrální adrese splnil, nabídku by mohli podat event. i jiní uchazeči. Orgán dohledu poznamenává, že zákon stanovil zadavateli povinnost vyhlásit obchodní veřejnou soutěž uveřejněním na obou cit. místech právě proto, aby tato informace byla přístupná co možná nejširšímu okruhu potenciálních uchazečů.

Ustanovení § 35 odst. 1 zákona stanoví, že po posouzení, popřípadě vyřazení nabídek podle § 34 zákona přistoupí komise k hodnocení zbývajících nabídek podle zveřejněného způsobu hodnocení. Na základě hodnocení sestaví komise pořadí nabídek. Způsob hodnocení pak zákon stanovuje v § 6 tak, že hodnocení nabídek se provádí podle výše nabídkové ceny nebo ekonomické vhodnosti nabídek v souladu s kritérii uvedenými v podmínkách soutěže. Podle § 6 odst. 2 písm e) zákona při hodnocení podle ekonomické vhodnosti nabídky zadavatel přihlédne podle charakteru veřejné zakázky zejména k výši nabídkové ceny. V ustanovení § 2 písm. h) zákon stanoví, že nabídkovou cenou je cena, kterou uchazeč navrhuje zadavateli za splnění veřejné zakázky ve své nabídce.

Jak vyplývá z hodnotících tabulek, které jsou součástí zprávy, jednotliví členové komise hodnotili nabídky uchazečů podle kritéria „nabídková cena“, jak je uvedeno v následující tabulce:

Uchazeč	člen č. 1	člen č. 2	člen č. 3	člen č. 4	člen č. 5
Správa domů Zlín	3	3	3	5	3
Ing. Helena Lepciová	5	1	5	1	5
BYTASEN	3	5	4	3	4

Nejnižší nabídkovou cenu přitom obsahovala nabídka uchazečky Ing. Heleny Lepciové (19 859 040,- Kč včetně DPH), nejvyšší cenu za splnění šetřené veřejné zakázky nabídl uchazeč Správa domů Zlín.

Podle § 6 odst. 2 písm. e) zákona je zadavatel při hodnocení nabídek podle jejich ekonomické vhodnosti povinen vzít v úvahu nabídkovou cenu, přičemž z cit. ustanovení dále vyplývá, že zadavatel musí tyto hodnotit podle jejich výše, což se však v šetřeném případě nestalo. Jednotliví členové komise hodnotili nabídkové ceny rozdílně, na základě vlastního úsudku, nikoliv však podle jejich výše (viz tabulka). Pokud by uvedené nabídky zadavatel hodnotil podle jejich výše, musela by nabídka uchazečky Ing. Heleny Lepciové obdržet nejvyšší počet bodů, nabídka uchazeče Správa domů Zlín (s nejvyšší nabídkovou cenou) pak nejnižší počet bodů. Orgán dohledu tedy konstatuje, že zadavatel tím, že nehodnotil nabídkové ceny uchazečů podle jejich výše závažně porušil ust. § 6 odst. 2 písm. e) zákona. Vyhodnocení nabídkových cen dle jejich skutečné výše je přitom základem pro stanovení ekonomické vhodnosti nabídek.

Pro názornost orgán dohledu uvádí, že pro objektivní hodnocení nabídkových cen lze využít např. vzorec

$$x : y \cdot z,$$

kde **x** označuje nejnižší nabídkovou cenu, **y** nabídkovou cenu hodnocenou a **z** maximální počet bodů, kterého lze v rámci kritéria dosáhnout. Výsledná hodnota se násobí vahou daného kritéria o pro celkové zhodnocení nabídky se následně sčítá s hodnotami přidělenými nabídce v ostatních kritériích, vynásobených vždy odpovídající vahou kritéria.

O zákonnosti postupu zadavatele v případě zjišťování kvalifikace uchazeče Správa domů Zlín před podpisem smlouvy orgán dohledu nemohl rozhodnout, neboť příslušné doklady byly, jak zadavatel doložil, zničeny při havárii vodovodního potrubí v archivu zadavatele.

Vzhledem ke zjištěným závažným porušením zákona a s přihlédnutím ke skutečnosti, že předmět plnění veřejné zakázky byl již realizován, nelze uložit zadavateli opatření k nápravě, jelikož fakticky nelze ukládat plnění, která jsou neproveditelná. Zjištěné porušení zákona je natolik závažné, že orgán dohledu zvolil postup podle části čtvrté, hlavy IV. zákona ve znění pozdějších předpisů a uložil zadavateli pokutu, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Před uložením pokuty orgán dohledu rovněž ověřil, zda je naplněna podmínka uvedená ve větě druhé § 62 odst. 1 zákona ve znění pozdějších předpisů, a to, že pokutu lze uložit jen do jednoho roku ode dne, kdy se orgán dohledu dozvěděl, že zadavatel porušil ustanovení tohoto zákona, nejpozději však do tří let ode dne, kdy došlo k tomuto porušení. Orgán dohledu obdržel podnět dne 7.3.2005 a smlouvu na plnění předmětné veřejné zakázky zadavatel s vybraným uchazečem uzavřel dne 27.1.2003.

Podle § 62 odst. 1 zákona ve znění pozdějších předpisů může orgán dohledu uložit zadavateli za zjištěné závažné či opětovné porušení zákona o zadávání veřejných zakázek pokutu do výše 1 % ceny zakázky. Cena veřejné zakázky při jejímž zadání se zadavatel dopustil závažných porušení zákona, za které může být zadavateli uložena pokuta, činí 24 546 240,- Kč (výše ceny za 4 roky trvání smlouvy). Horní hranice možné pokuty (1 % z ceny zakázky) tedy činí 245 462,- Kč.

Orgán dohledu v rámci správního uvážení ohledně výše pokuty konstatuje, že musí být stanovena dle stupně závažnosti porušení zákona o zadávání veřejných zakázek. Při posuzování závažnosti porušení zákona orgán dohledu zohlednil, že zadavatel zvolil způsob zadání odpovídající výši jeho peněžitého závazku, ale nebylo možné pominout skutečnost, že zadavatel nesplnil svou povinnost vyhlášení obchodní veřejné soutěže na centrální adrese a že nabídkové ceny uchazečů nehodnotil podle jejich výše.

Orgán dohledu posoudil postup zadavatele ze všech hledisek a vzhledem ke zjištěnému závažnému porušení zákona přistoupil k uložení pokuty.

Závěrem orgán dohledu poznamenává, že podle § 109 zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění zákona č. 436/2004 Sb., zákona č. 437/2004 Sb., zákona č. 60/2005 Sb. a zákona č. 124/2005 Sb., se zadávání veřejných zakázek, řízení o přezkoumání úkonů zadavatele orgánem dohledu a řízení o uložení sankce zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů. Obdobně se postupuje i v řízení o přezkoumání úkonů zadavatele orgánem dohledu nebo v řízení o uložení sankce, které na zadávání veřejných zakázek podle věty první navazují.

**Poučení:** Proti tomuto rozhodnutí lze do 15 dnů ode dne jeho doručení podat rozklad k předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže - odboru dohledu nad zadáváním veřejných zakázek v Brně, Joštova 8. Včas podaný rozklad má odkladný účinek.

JUDr. Miroslav Šumbera  
vrchní ředitel

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 23.6.2005

**Obdrží:**

Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 761 40 Zlín, zast. Mgr. Tomášem Úlehlou