Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 8.5.2007

Č. j. S084/2007/VZ-07507/2007/510-če V Brně dne 18. dubna 2007

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže příslušný podle § 94 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., zákona č. 124/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 253/2005 Sb., a zákona č. 377/2005 Sb., ve správním řízení o přezkoumání úkonů zadavatele, zahájeném dne 22.2.2007 na návrh ze dne 20.2.2007, jehož účastníky jsou

- statutární město Ostrava, IČ 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava, zastoupené Ing. Petrem Kajnarem, primátorem,
- Česká komora architektů, IČ 45769371, se sídlem Josefská 34/6, 118 00 Praha 1, zastoupená doc. Ing. arch. Janem Štípkem, předsedou představenstva komory, ve správním řízení zastoupená na základě plné moci ze dne 3.4.2007 JUDr. Jiřím Kadlecem, advokátem, se sídlem Josefská 6/34, 118 00 Praha 1,
- Multi Veste Czech Republic 5, s. r. o., IČ 27371 344, se sídlem Olivova 4/2096, 110 00 Praha 1, za niž jednají Ronald Gerben Edgar Dasbach a Ing. arch. Luboš Kočí, jednatelé společnosti, se kterou statutární město Ostrava uzavřelo dne 5.10.2006 smlouvu o koupi nemovitosti,

ve věci přezkoumání úkonů učiněných statutárním městem Ostrava v „Developerské soutěži Karolina 2006“, vyhlášené dne 19.12.2005, **rozhodl** podle § 97 odst. 2 citovaného zákona o veřejných zakázkách takto:

Výše uvedené správní řízení **se zastavuje**, neboť návrh nebyl podán oprávněnou osobou.

Odůvodnění

Statutární město Ostrava, IČ 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava, zastoupené Ing. Petrem Kajnarem, primátorem (dále jen „vyhlašovatel“), vyhlásilo dne 19.12.2005 „Developerskou soutěž Karolina 2006“ na vyhledání zájemce o koupi pozemků v lokalitě Karolina v Moravské Ostravě (dále jen „Karolina“) za účelem jejich zastavění ve shodě s požadavky vyhlašovatele uvedenými v soutěžních podmínkách (dále jen „soutěž“). Účelem soutěže bylo vybrat právnickou osobu nebo sdružení právnických osob, která po uzavření kupní smlouvy na pozemky v lokalitě Karolina s vyhlašovatelem, zrealizuje projekt zástavby území dle urbanisticko-architektonického návrhu využití území Karolina, který bude ze strany vyhlašovatele posouzen jako nejzajímavější. Kvalita urbanisticko-architektonického návrhu využití území Karolina byla jedním z kritérií výběru. Jednalo se

tedy o soutěž developerů, kteří soutěžili prostřednictvím předložených developerských projektů o právo uzavřít s vyhlašovatelem za účelem realizace svého projektu kupní smlouvu, týkající se nemovitostí nacházejících se na území Karolina. Jednalo se o jednokolovou veřejnou neanonymní soutěž, jejímž účastníkem mohly být právnické osoby registrované k podnikání v ČR s odpovídajícím předmětem činnosti, nebo jejich sdružení. Uzávěrka k podání soutěžních projektů byla 28.4.2006. Pro účely vyhodnocení soutěže stanovil vyhlašovatel kritéria hodnocení bez udání pořadí a váhy takto: komplexnost a atraktivita řešení území, vztah nové Karoliny k okolí, atraktivita a komfort pěšího spojení, předpoklady pro budoucí prostorové a urbanistické propojení areálu NKP Dolní Vítkovice, předpoklady pro život navržené urbanistické struktury po celý den, atraktivita navrženého prostředí pro lidi, začlenění památkově chráněných objektů do celkového řešení, dotvoření veřejných prostor výtvarnými díly, podíl bydlení z celkového rozsahu zastavění území, podíl veřejné zeleně z celkového využití území, výše finančních prostředků, které se soutěžící zaváže investovat do dotvoření navržených veřejných prostor výtvarnými díly, termín realizace celého projektu, prokázání organizačních a finančních předpokladů realizace předloženého soutěžního projektu a reference o zkušenostech s účastí na řešení srovnatelných úkolů. Podle soutěžních podmínek vyhlašovatel nehradil soutěžícím náklady spojené s jejich účastí v soutěži a v soutěži neuděloval žádné ceny ani odměny. Na základě výsledků soutěže vyhlašovatel uzavřel dne 5.10.2006 smlouvu o koupi nemovitosti se společností Multi Veste Czech Republic 5, s. r. o., IČ 27371 344, se sídlem Olivova 4/2096, 110 00 Praha 1, vzhledem k tomu, že se tato společnost umístila v soutěži na prvním místě.

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „orgán dohledu“) obdržel dne 22.2.2007 podání České komory architektů (dále jen „navrhovatel“) ze dne 20.2.2007, označené jako „návrh na přezkoumání úkonů statutárního města Ostrava v souvislosti s Developerskou soutěž Karolina 2006“ a tímto dnem bylo podle § 96 zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), zahájeno správní řízení o přezkoumání úkonů zadavatele.

Účastníky správního řízení podle § 99 zákona jsou:

- statutární město Ostrava, IČ 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava, zastoupené Ing. Petrem Kajnarem, primátorem,
- Česká komora architektů, IČ 45769371, se sídlem Josefská 34/6, 118 00 Praha 1, zastoupená doc. Ing. arch. Janem Štípkem, předsedou představenstva komory, ve správním řízení zastoupená na základě plné moci ze dne 3.4.2007 JUDr. Jiřím Kadlecem, advokátem, se sídlem Josefská 6/34, 118 00 Praha 1,
- Multi Veste Czech Republic 5, s. r. o., IČ 27371 344, se sídlem Olivova 4/2096, 110 00 Praha 1, za niž jednají Ronald Gerben Edgar Dasbach a Ing. arch. Luboš Kočí, jednatelé společnosti, se kterou statutární město Ostrava uzavřelo dne 5.10.2006 smlouvu o koupi nemovitosti.

V návrhu navrhovatel uvedl, že vyhlašovatel vyhlásil za účelem vyhledání zájemce o koupi pozemků v jeho vlastnictví developerskou soutěž, přičemž jedním z hodnotících kritérií bylo zhotovení urbanisticko-architektonického návrhu zástavby těchto pozemků, které budou předmětem úplatného převodu mezi vyhlašovatelem a vybraným zájemcem. Soutěž byla vypsána poté, co proběhla mezinárodní architektonická soutěž o návrh zástavby, jejíž výsledek vyhlašovatel nerespektoval. V tomto rozhodnutí motivovaném zájmem na výhodném prodeji pozemků a vyhledání vhodného investora, byla implicitně obsažena i volba nejlepšího architektonického řešení zástavby území, jehož hodnota se podle

honorářového řádu pohybuje kolem 18 milionů Kč. Tato částka, představující náklady vynaložené zájemcem na přípravu a zhotovení architektonického návrhu, se tak podle názoru navrhovatele stala součástí kupní ceny, neboť při absenci hodnotícího kritéria zhotovení urbanisticko-architektonického návrhu by kupní cena byla o tyto náklady vyšší. Z uvedeného navrhovatel vyvozuje, že vyhlašovatel byl povinen postupovat podle § 72 zákona a vyhlásit veřejnou soutěž o návrh. V důsledku sloučení výběru urbanisticko-architektonického řešení s podmínkami developerské soutěže byl vyloučen postup stanovený zákonem, přičemž s ohledem na hodnotu projektových prací spojených s projektovou přípravou záměru lze podle názoru navrhovatele postup vyhlašovatele kvalifikovat jako závažné porušení zákona. Jednání v souladu se zákonem by předpokládalo nejprve postupem podle § 72 zákona vybrat nejvhodnější návrh a teprve následně pozemek, zatížený tímto návrhem, co nejvýhodněji prodat. V uvedené akci však již došlo k řadě pravomocných právních úkonů, zejména vlastnických převodů, pro které by bylo problematické vyslovit neplatnost výsledků soutěže. Přesto považuje navrhovatel za nutné a účelné, aby orgán dohledu rozhodl podle § 94 odst. 2 zákona tak, že vyhlašovatel nepostupoval v souladu se zákonem a uložil mu sankci. Na rozhodnutí má navrhovatel jako orgán profesní samosprávy, s přenesenou působností státní správy, naléhavý zájem, neboť v uvedeném postupu spatřuje v obecné poloze do budoucna nebezpečí prosazování především majetkových zájmů na úkor optimálního zhotovení urbanisticko-architektonického řešení území.

Orgán dohledu dopisem ze dne 23.2.2007 seznámil s obsahem návrhu vyhlašovatele a současně ho požádal o vyjádření. Orgán dohledu požádal dopisem ze dne 5.3.2007 navrhovatele o písemné sdělení, zda jeho podání ze dne 20.2.2007 je podnětem ve smyslu § 42 správního řádu nebo návrhem podle § 97 zákona.

Vyhlašovatel v dopise ze dne 9.3.2007 uvedl, že se nejedná o první podnět navrhovatele v této věci, kdy navrhovatel tvrdí, že vyhlašovatel postupoval v předmětné záležitosti v rozporu se zákonem, popřípadě s jinými obecně závaznými právními předpisy. Již v roce 2005 byl navrhovatelem podán k orgánu dohledu podnět na přezkoumání postupu vyhlašovatele a podle informací a dokumentů, které má vyhlašovatel k dispozici, nebylo ze strany orgánu dohledu shledáno jakékoliv porušení zákona (viz dopis orgánu dohledu č.j. VZ/P169/05-151/5865/05-če ze dne 16.12.2005). Za tohoto stavu věcí, po ukončení soutěže, uzavření kupní smlouvy a zahájení přípravných prací na projektu výstavby, přichází navrhovatel s opětovným podnětem, ve kterém tvrdí, že vyhlašovatel byl v rámci soutěže povinen vyhlásit veřejnou soutěž o návrh urbanistického a architektonického řešení zástavby území Karolina a následně co nejvýhodněji prodat pozemky „zatížené“ vítězným projektem, tedy uložit kupujícímu pozemků, aby financoval a realizoval výstavbu nové části města na základě výsledků veřejné soutěže o návrh. Dále navrhovatel tvrdí, že všemi zájemci byla vynaložena na přípravu a zpracování požadovaného urbanisticko-architektonického řešení zástavby částka 18 mil. Kč, s ohledem na to, že zpracovateli projektu by příslušela v souladu s honorářovým řádem odměna v této výši. V důsledku toho dospívá k závěru, že vyhlašovatel snížil kupní cenu pozemků o předmětnou částku. Takový výklad soutěžních podmínek je nesprávný a účelový a rovněž tak je nutno hodnotit snahu navrhovatele o aplikaci zákona na předmětný prodej pozemků. Účelem vyhlášené soutěže bylo vyhledání zájemce o koupi pozemků za účelem jejich zástavby pro rozšíření historického centra města Ostravy. Je pochopitelné, že jedním z hodnotících kritérií vycházejícím ze statutu vyhlašovatele, byl i urbanisticko-architektonický návrh zástavby pozemků, jež jsou předmětem prodeje. Výše kupní ceny byla vyhlašovatelem stanovena pevnou částkou ve výši 1.310,- Kč za 1 m² tak, aby byla vyšší, než kupní cena za kterou vyhlašovatel pozemky nabyl od třetích osob. Výše

kupní ceny tedy nebyla hodnotícím kritériem a uchazečům nebylo umožněno předkládat nabídky kupní ceny. Vyhlašovatel, stejně jako jiné samosprávné celky, se snaží přivést na svá území v rámci regionálního rozvoje investory, přičemž jednou z forem je prodej pozemků určených územně plánovacími dokumenty k jejich zástavbě. Vyhlašovatel nebyl povinen ve spojitosti s developerskou soutěží Karolina 2006, vyhlášenou usnesením zastupitelstva vyhlašovatele č. 2046/32 přijatým dne 30.11.2005, ve znění usnesení č. 2082/33 přijatým dne 14.12.2005, postupovat podle zákona a jak vyhlášením soutěže tak uzavřením kupní smlouvy, nebyly porušeny žádné obecně závazné právní předpisy – jmenovitě § 72 a násl. zákona, kterým je upravena veřejná soutěž o návrh – neboť v předmětné věci nebyla naplněna ani jedna ze skutkových podstat vymezených v § 72 odst. 1 písm a) nebo b) zákona.

Vyhlašovatel předal dne 19.3.2007 orgánu dohledu ověřenou kopii Kupní smlouvy č. 1862/2006/LPO uzavřené dne 5.10.2006 mezi vyhlašovatelem a společností Multi Veste Czech Republic 5, s. r. o., Praha, a soutěžní podmínky „Developerské soutěže Karolina 2006“, vč. „Odpovědí na dotazy soutěžících“ v elektronické podobě.

Navrhovatel dopisem ze dne 20.3.2007 orgánu dohledu sdělil, že jeho podání ze dne 2.2.2007 pod č.j. 0169-2007/Bo-Hr je návrhem ve smyslu § 97 zákona.

Zahájení správního řízení oznámil orgán dohledu jeho účastníkům dopisem ze dne 26.3.2007, ve kterém je seznámil s podaným návrhem. Současně jim usnesením z téhož dne stanovil lhůty, ve kterých mohli navrhovat důkazy, či činit jiné návrhy, resp. se vyjádřit k podkladům rozhodnutí. V usnesení dále navrhovateli stanovil lhůtu k provedení úkonu – doložení dokladu o doručení námitek zadavateli.

Vyhlašovatel ve stanovisku ze dne 4.4.2007 k návrhu uvedl, že jeho stanovisko je již obsaženo v jeho dopise ze dne 9.3.2007 a s ohledem na to, že oznámení o zahájení správního řízení neobsahuje žádné nové skutečnosti, na tomto vyjádření trvá.

Navrhovatel ve stanovisku ze dne 4.4.2007 k obsahu oznámení o zahájení řízení uvedl, že není subjektem oprávněným k podání námitek ve smyslu § 88 zákona, neboť sám nemá ve svém předmětu činnosti zhotovení díla, které by bylo předmětem veřejné zakázky. Legitimaci k podání návrhu proto vyvozuje z působnosti dané mu zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, „spolupůsobit při ochraně veřejných zájmů v oblasti výstavby, architektury a územního plánování“ (§ 23 odst. 6 písm. b) citovaného zákona). Navrhovatel v této věci zaslal vyhlašovateli dne 13.1.2006 stanovisko, ve kterém vyslovil nesouhlas s jeho postupem. Vyhlašovatel dopisem ze dne 6.2.2006 stanovisko odmítl, stejně jako opakované stanovisko navrhovatele ze dne 14.3.2006 (navrhovatel v příloze přikládá kopie těchto dopisů). Jak vyplývá z obsahu návrhu nebyl podle názoru navrhovatele postup vyhlašovatele v souvislosti s vyhlášením „Developerské soutěže Karolina 2006“ v souladu se zákonem. Rozhodnutí v této věci má obecný význam a proto navrhovatel návrh podal. Z uvedeného důvodu navrhuje, aby v zahájeném správním řízení bylo i přes absenci podaných námitek Úřadem pokračováno, a to z vlastního podnětu ve smyslu § 96 odst. 1 zákona.

Orgán dohledu přezkoumal na základě § 96 a následujících ustanovení zákona případ ve všech vzájemných souvislostech, přičemž po zhodnocení všech podkladů konstatuje, že

správní řízení se podle § 97 odst. 2 zákona zastavuje, neboť návrh nebyl podán oprávněnou osobou. Ke svému rozhodnutí uvádí následující rozhodné skutečnosti.

Podle § 88 odst. 1 zákona může v případě nadlimitních veřejných zakázek zadavateli podat zdůvodněné námitky kterýkoliv dodavatel a v případě podlimitních veřejných zakázek kterýkoliv uchazeč nebo zájemce, který má nebo měl na získání určité veřejné zakázky zájem a kterému v důsledku domnělého porušení zákona úkonem zadavatele vznikla nebo hrozí vznik škody, může zadavateli podat zdůvodněné námitky. Podání námitek je podmínkou pro případné podání návrhu na přezkoumání úkonů zadavatele.

Podle § 97 odst. 1 zákona musí být z návrhu patrné, kdo jej činí, které věci se týká, v čem je spatřováno porušení zákona a čeho se navrhovatel domáhá. Návrh dále musí obsahovat přesné označení zadavatele, musí být podepsán a datován. Součástí návrhu zasílaného orgánu dohledu je doklad o doručení námitek zadavateli. Podle § 97 odst. 2 zákona jestliže nemá návrh předepsané náležitosti podle odst. 1 a navrhovatel jej ve lhůtě stanovené orgánem dohledu nedoplní, nebyl doručen ve lhůtě podle § 96 odst. 3 zákona nebo nebyl podán oprávněnou osobou, nebo není-li orgán dohledu věcně příslušný k rozhodnutí o návrhu, zahájené řízení orgán dohledu zastaví; pokud má orgán dohledu důvodné podezření, že došlo k porušení tohoto zákona, je povinen v řízení pokračovat z vlastního podnětu.

V šetřeném případě podala návrh Česká komora architektů (dále v této části jen „Komora“ nebo „navrhovatel“), zřízená podle § 23 odst. 1 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autorizační zákon“), jako samosprávná stavovská organizace se sídlem v Praze a s působností pro Českou republiku, sdružující jako řádné členy všechny autorizované architekty. Podle § 23 odst. 5 autorizačního zákona je komora právnickou osobou, přičemž okruh její působnosti je upraven v § 23 odst. 6 a 7 autorizačního zákona, tedy především v odpovědnosti za profesionální, odborný a etický výkon profese architektů v ČR, péči o stavební kulturu a o kulturu utváření prostředí, spolupůsobení při ochraně veřejných zájmů v oblasti výstavby, architektury a územního plánování, spolupráci s vypisovateli soutěží a výběrových řízení, posuzování soutěžních podmínek a bránění konání neregulérních soutěží a výběrových řízení.

Jak navrhovatel ve stanovisku ze dne 4.4.2007 sám uvedl, není Komora subjektem oprávněným k podání námitek ve smyslu § 88 zákona, neboť nemá ve svém předmětu činnosti zhotovení díla, které by mohlo být předmětem veřejné zakázky. Komora tedy nemůže být dodavatelem, uchazečem nebo zájemcem, který má nebo měl zájem na získání určité veřejné zakázky a kterému v důsledku domnělého porušení zákona úkonem zadavatele vznikla nebo hrozí vznik škody. Nemůže tak podat zdůvodněné námitky a návazně ani návrh na přezkoumání úkonů zadavatele, a není tedy osobou oprávněnou podat návrh ve smyslu ustanovení § 97 odst. 1 zákona.

Jak vyplývá z ustanovení § 97 odst. 2 zákona, jestliže návrh nebyl podán oprávněnou osobou orgán dohledu správní řízení zastaví. Vzhledem k uvedeným skutečnostem rozhodl orgán dohledu tak, jak je uvedeno ve výroku 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, 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
místopředsedkyně ÚOHS
pověřená řízením sekce veřejných zakázek

Obdrží:

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

JUDr. Jiří Kadlec, advokát, se sídlem Josefská 6/34, 118 00 Praha 1

Multi Veste Czech Republic 5, s. r. o., Olivova 4/2096, 110 00 Praha 1

Na vědomí:

Česká komora architektů, Josefská 34/6, 118 00 Praha 1

Vypraveno dne: viz otisk razítka na poštovní obálce