

Č.j.: S 24/01-VP/140/Ná

V Praze dne 23. 3. 2001

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, jako orgán příslušný podle § 2 písm. b) zákona č. 273/1996 Sb., o působnosti Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, ve správním řízení zahájeném z vlastního podnětu dne 16. 2. 2001, ve smyslu ustanovení § 57 zákona odst. 1 ve spojení s § 60a 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. a zákona 39/2001 Sb., ve věci přezkoumání postupu zadavatele Města Česká Lípa, se sídlem náměstí T. G. Masaryka č. p. 1, Česká Lípa, PSČ 470 36, zastoupeného starostou Petrem Skokanem, ve veřejné zakázce na výběr nejvhodnějšího realizátora prodeje dle „Pravidel pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Česká Lípa ve vybraných domech“, vyhlášené obchodní veřejnou soutěží dne 26. 7. 2000 v Obchodním věstníku č. 30/00, pod zn. 101441-30/00

r o z h o d l t a k t o

- I. zadavatel - Město Česká Lípa, se sídlem náměstí T. G. Masaryka č. p. 1, Česká Lípa, PSČ 470 36, zastoupené starostou Petrem Skokanem - porušil § 38 odst. 1 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb. a zákona č. 28/2000 Sb., tím, že provedeným hodnocením neprokázal, že nejvhodnější nabídkou byla vybrána nabídka nejlépe splňující kritéria hodnocení.
- II. Za toto závažné porušení zákona se zadavateli - Městu Česká Lípa - 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.

a zákona č. 39/2001 Sb., pokuta ve výši **5 000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých). Pokuta je splatná do 30 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí na účet Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže zřízený u pobočky České národní banky v Brně číslo 3754-24825-621/0710, konstantní symbol 1148, variabilní symbol 2401140.

Odůvodnění

Město Česká Lípa, se sídlem náměstí T. G. Masaryka č. p. 1, Česká Lípa, PSČ 470 36, zastoupené starostou Petrem Skokanem (dále jen „zadavatel“), vyhlásilo dne 26. 7. 2000 v Obchodním věstníku č. 30/00, pod zn. 101441-30/00, obchodní veřejnou soutěž: na výběr nejvhodnějšího realizátora prodeje dle „Pravidel pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Česká Lípa ve vybraných domech“. Do skončení soutěžní lhůty zadavatel obdržel 8 nabídek. Otevírání obálek s nabídkami uchazečů se konalo dne 4. 9. 2000. Zadavatel na základě doporučení komise pro otevírání nabídek vyloučil z další účasti v obchodní veřejné soutěži 1 uchazeče. Dne 9. 10. 2000 provedla komise jmenovaná zadavatelem pro posouzení a hodnocení nabídek posouzení a hodnocení 6 nabídek uchazečů (jeden z uchazečů oznámil odstoupení ze soutěže). Komise jako nejvhodnější nabídku vybrala a doporučila zadavateli schválit nabídku uchazeče RINT Beroun spol. s r. o., se sídlem Husovo náměstí 37, Beroun, PSČ 266 01, za kterou jedná jednatel Patrik Čermák. Zadavatel rozhodnutím ze dne 17. 10. 2000, č. j. OMP/3039/2000, rozhodl, že nejvhodnější nabídkou je nabídka uchazeče RINT Beroun spol. s r. o., se sídlem Husovo náměstí 37, Beroun, PSČ 266 01. Tuto skutečnost oznámil uchazečům téhož dne. Dne 30. 10. 2000 obdržel zadavatel od uchazeče Realitní kancelář Sever s. r.o. se sídlem Dvořákova 20, Ústí nad Labem, PSČ 400 01, námítky proti výběru nejvhodnější nabídky. Zadavatel námítky uchazeče přezkoumal a námítkách nevyhověl. Uchazeče o tom vyrozuměl svým rozhodnutím ze dne 9. 11. 2000.

Na základě podání si Úřad od zadavatele vyžádal dne 12. 1. 2001 předložení dokumentace k veřejné zakázce na výběr nejvhodnějšího realizátora prodeje dle „Pravidel pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Česká Lípa ve vybraných domech“. Ze zadavatelem předložené dokumentace Úřad zjistil, že zpráva o posouzení a hodnocení nabídek neobsahuje zdůvodnění kritérií hodnocení – verbální komentář chybí u kvalitativních kritérií hodnocení - 2. a 3. kritéria hodnocení a ani z tabulek hodnocení (které nejsou slovně okomentovány) nevyplývá, že byla vybrána nejvhodnější nabídka nejlépe splňující kritéria hodnocení. V postupu zadavatele při výběru nejvhodnější nabídky na shora uvedenou veřejnou zakázku, který uzavřel dne 14. 12. 2000 s vybraným uchazečem RINT Beroun spol. s r. o., se sídlem Husovo náměstí 37, Beroun, PSČ 266 01, smlouvu o dílo, shledal orgán dohledu porušení zákona, pro které zahájil správní řízení z vlastního podnětu dne 16. 2. 2001.

Zadavatel se k oznámení o zahájení správního řízení vyjádřil. Ve svém stanovisku ze dne 23. 2. 2001 Úřadu uvedl následující skutečnosti:

zadavatel stanovil pro hodnocení nabídek bodovací stupnici s postupným rozvrhem vah jednotlivých kritérií, která byla v sestupném pořadí dle významu, který jim zadavatel přisoudil.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zakázku, která vyžaduje výrazný kontakt s občany a kladný přístup občanů je rozhodující pro úspěšné splnění zakázky a současně, protože se jedná o použití veřejných prostředků, je důležité ekonomické hledisko, tj. cena zakázky a stejně důležité jsou komplexnost nabídky, včetně nadstandardních činností, i smluvní zajištění plnění zakázky mezi zadavatelem a realizátorem, byla váha jednotlivých

kritérií stanovena na 35%, 33% a 32% a zadavatel dodržel odlišení, které bylo vyjádřeno v sestupném pořadí.

Každý člen komise hodnotil nabídku uchazeče v každém kritériu samostatně v rozmezí stupnice 1-10, kdy nejlepší nabídka mohla obdržet až 10 bodů, nejhorší mohla obdržet pouze 1 bod.

Zadavatel se při bodovém hodnocení v rámci jednotlivých kritérií domnívá, že odstupňování jednotlivých nabídek jen jedním bodem nemusí v některých případech vyjadřovat skutečný rozdíl mezi nabídkami a možnost odlišit nabídky při hodnocení v rámci jednotlivých kritérií více než jedním bodem postihuje skutečnost objektivněji: je výrazný rozdíl mezi zkušenostmi z individuálního prodeje 100 bytů, resp. 300 prohlášení vlastníka a zkušenostmi z hromadného prodeje 40 000 bytů.

Dále zadavatel uvedl, že u kritéria číslo 2: „dosavadní zkušenosti s realizací prodeje z majetku měst nebo obcí včetně uvedení počtu prodaných domů, resp. bytů, dle zákona číslo 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, včetně referencí o prodeji obecního majetku“ není počet realizovaných prodeje číslem absolutním, které je určující pro stanovení pořadí jako je tomu např. u ceny zakázky.

Pokud by chtěl zadavatel považovat absolutní číslo počtu realizovaných prodeje bytů za jediný údaj pro hodnocení v tomto kritériu hodnocení, znělo by zadání pro hodnocení jednoznačněji (např. „počet prodaných domů, resp. bytů“). V zadání je počet prodaných bytů jedním z pomocných kritérií (vedle uvedení míst a referencí), které má přiblížit zadavateli dosavadní zkušenosti uchazeče s realizací zakázek podobného typu. Z tohoto důvodu členové komise vyjádřili rozdíl mezi individuálním prodejem 100 bytů, resp. 300 prohlášení vlastníka a hromadným prodejem 10 000, resp. 40 000 bytů u jednotlivých uchazečů více než jedním rozdílovým bodem. Ze zadání soutěže a způsobu hodnocení ale také pro zadavatele vyplývá, že jediným kritériem hodnocení nebylo absolutní číslo prodaných domů, resp. bytů, a tak se mohly hodnotit některé nabídky stejným počtem bodů, a to nejen pro zhodnocení velkého rozdílu mezi jednotlivými nabídkami, ale také z toho důvodu, že pro vyjádření velkého rozdílu mezi nabídkami se mohly některé ohodnotit rovným počtem bodů.

V kritériu číslo 3: „komplexnost nabízené služby včetně rozsahu nadstandardních (doplňkových) činností ve prospěch zadavatele u kupujících a zajištění kontinuity při správě a údržbě společných částí budov, popř. převáděných jednotek“ hodnotil zadavatel rozsah činností, které se uchazeč o zakázku zavazoval provést, aby byl splněn účel obchodní veřejné soutěže, byla současně zajištěna kontinuita přechodu vlastnictví včetně správy a údržby a jaké činnosti související s realizací zakázky uchazeč o zakázku nabízel nad zadání soutěže.

Je pochopitelné, že součástí hodnocení byla i předložená mandátní smlouva, která má zajišťovat vlastní průběh realizace zakázky, navrhuje termíny, vzájemné závazky a oprávnění a plnění povinností.

Za nadstandardní (doplňkové) činnosti je zadavatelem považována vhodná a dostatečná informovanost občanů vhodným propagačním materiálem (na náklady realizátora), zřízení informační kanceláře pro styk s občany, spolupráce s peněžními ústavy při zajišťování finančních prostředků pro kupující, fyzické upřesnění rozměrů jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostor, zajištění vzniku společenství vlastníků. Návrhy, které nemají s realizací zakázky souvislost, nemohly být samozřejmě hodnoceny jako nadstandardní činnosti, např. nabídka půdních vestaveb a nástaveb.

Součástí hodnocení kritéria č. 3 byl také předložený návrh mandátní smlouvy. Kromě celkové nabídkové ceny, způsobů platby, oprávnění a povinností mandanta a mandátáře, zajištění jejich spolupráce a míry závazků každé ze stran, byly hodnoceny také záruky a rozvazovací podmínky. Zadavatel je toho mínění, že uchazeč už vlastním návrhem rozsahem vlastních závazků a povinností, jejich určitostí a jednoznačností ukazuje, jak budou moci mandant a mandatář postupovat při realizaci zakázky a při možných sporech.

Při zkušenostech, které zadavatel doposud při realizaci obchodních veřejných soutěží získal, klade důraz na jednoznačné formulace rozvázání smluvního vztahu bez další konkretizace a možností jiných výkladů a interpretací při porušení povinností jedné ze smluvních stran. Za nadstandard považuje zadavatel závazky přesahující zákonné záruky a možnost vypovědět smlouvu ve výpovědní lhůtě bez udání důvodu.

Při hodnocení nabídek uchazečů každý z členů komise přidělil v rámci jednotlivých kritérií 1-10 bodů. Počet přidělených bodů v kritériu násobil každý člen komise váhou kritéria. Celkový počet bodů uchazeče v kritériu se pak rovnal součtu bodů, udělených jednotlivými členy komise, násobených váhou kritéria. Součet bodů uchazeče ve třech kritériích se rovnal celkovému počtu bodů. Podle zisku bodů sestavila komise pořadí nabídek a to doporučila zadavateli.

Zadavatel je přesvědčen, že při výběru nejvhodnějšího realizátora prodeje dle „pravidel pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Česká Lípa ve vybraných domech“ s upřednostněním prodeje dle zákona číslo 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů zákon neporušil a vybral nejvhodnější nabídku v souladu s kritérii uvedenými v podmínkách soutěže.

Podle § 58 zákona je účastníkem správního řízení:

Město Česká Lípa, se sídlem náměstí T. G. Masaryka č.p. 1, Česká Lípa, PSČ 470 36, zastoupené starostou Petrem Skokanem.

Zadavatel vyhlásil v Obchodním věstníku pod bodem 4. Způsob hodnocení nabídek: “Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické vhodnosti systémem bodovací stupnice a postupným rozvrhem vah jednotlivých kritérií, která jsou uvedena v sestupném pořadí dle významu, který jim zadavatel přisuzuje:

1. Celková nabídková cena.
2. Dosavadní zkušenosti s realizací prodejů z majetku měst nebo obcí včetně uvedení počtu prodaných domů, resp. bytů, dle zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně referencí o prodeji obecního majetku.
3. Komplexnost nabízené služby včetně rozsahu nadstandardních (doplňkových) činností ve prospěch zadavatele a kupujících a zajištění kontinuity při správě a údržbě společných částí budov, popř. převáděných jednotek.“

Zadavatel vypracoval o posouzení a hodnocení nabídek „Zprávu o hodnocení nabídek v obchodní veřejné soutěži...“ (podle § 37 zákona užívaná terminologie je zpráva o posouzení a hodnocení nabídek) a k této zprávě přiložil tabulky s bodovým hodnocením jednotlivých členů komise a souhrnnou tabulku hodnocení nabídek uchazečů.

Ze „Zpráv o hodnocení nabídek...“ a z tabulek hodnocení je sice zřejmé, že všichni členové komise hodnotili nabídky uchazečů podle všech zveřejněných kritérií hodnocení v rozmezí od 0-10 bodů s rozlišením váhy pro jednotlivá kritéria hodnocení, podle stupně významu, která jim zadavatel ve smyslu § 5 odst. 3 zákona v návaznosti na § 6 zákona přisuzoval. U druhého a třetího kritéria hodnocení chybí jakékoliv verbální zdůvodnění, ze kterého by vyplývalo, stanovené pořadí jednotlivých nabídek.

V prvním kritériu hodnocení: „Celková nabídková cena“ hodnotil zadavatel celkovou nabídkovou cenu s použitím váhy 35 %. Nabídky hodnotil v souladu s vyšší nabídkové ceny.

U druhého kritéria hodnocení, kterým byly: „Dosavadní zkušenosti s realizací prodejů z majetku měst nebo obcí včetně uvedení počtu prodaných domů, resp. bytů, dle zák. č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně referencí o prodeji obecního majetku“ je ve „Zprávě o hodnocení nabídek...“ uvedena pouze váha 33 %. V tabulkách hodnocení pak jsou přiděleny jednotlivým nabídkám body podle stanoveného způsobu hodnocení od 1-10 bodů, s tím, že 10 bodů získává nejlépe hodnocená nabídka s váhou 33 %. K přiděleným bodům chybí jakýkoliv slovní komentář.

Totéž lze konstatovat u třetího kritéria hodnocení „Komplexnost nabízené služby včetně rozsahu nadstandardních (doplňkových) činností ve prospěch zadavatele a kupujících a zajištění kontinuity při správě a údržbě společných částí budov, popř. převáděných jednotek“ s váhou 32 %, kdy ve „Zprávě o hodnocení nabídek...“ není uvedeno žádné verbální zdůvodnění.

Ve „Zprávě o hodnocení nabídek...“ se ke kritériím hodnocení pouze uvádí: „Každý člen komise hodnotil jednotlivá kritéria v bodovém rozmezí 1-10. Vítězná nabídka byla při hodnocení kritérií posouzena jako nejvyváženější a nejvýhodnější“... Zadavatelem stanovené druhé a třetí kritérium hodnocení nabídek jsou kvalitativní kritéria hodnocení. U kvalitativních kritérií hodnocení je třeba ve zprávě o posouzení a hodnocení nabídek uvést a verbálně okomentovat co v daném kritériu hodnocení zadavatel posuzoval a hodnotil, na základě jakých parametrů komise posuzovala a hodnotila nabídky, v čem spatřovala, že je ta která nabídka lepší než ostatní nabídky a proč té které nabídce byl přidělen určitý počet bodů; bez slovního komentáře nelze prokázat pořadí jednotlivých nabídek a následně výběr nejvhodnější nabídky. Tím, že tak zadavatel neučinil porušil § 38 odst. 1 zákona. Údaji obsaženými ve „Zprávě o hodnocení nabídek...“ ani v tabulkách hodnocení zadavatel neprokázal, že nabídka, která se při hodnocení umístila na prvním místě je nejvhodnější nabídkou ve smyslu tohoto ustanovení zákona.

Zadavatel uzavřel dne 14. 12. 2000 s vybraným uchazečem RINT Beroun spol. s r. o., se sídlem Husovo náměstí 37, Beroun, PSČ 266 01, mandátní smlouvu na veřejnou zakázku, kde předmětem smlouvy je: příprava a realizace prodeje 2740 bytových a nebytových jednotek z majetku města Česká Lípa podle platných „Pravidel pro prodej bytových a nebytových jednotek z majetku města Česká Lípa ve vybraných domech“, aniž by provedeným hodnocením prokázal, že vybral nejvhodnější nabídku, nejlépe splňující kritéria hodnocení.

S ohledem na skutečnost, že smlouva byla již uzavřena a Úřad nemůže uložit zadavateli provést nápravu ve smyslu ustanovení § 59 zákona musel Úřad za závažné porušení zákona uložit zadavateli ve smyslu § 62 odst. 1 zákona pokutu do výše 1 % ceny zakázky z celkové částky ve výši 7 767 900,- za prodej 2740 bytových a nebytových jednotek Kč, kdy 1 % ceny zakázky činí 77 679,- Kč. Vzhledem k tomu, že se porušení zákona dopustil zadavatel poprvé uložil Úřad pokutu pouze ve výši 5 000,- Kč.

V rozhodnutí orgán dohledu zohlednil nabytí účinnosti jednotlivých novel zákona o zadávání veřejných zakázek. V této souvislosti pak poukazuje na rozhodnutí Vrchního soudu v Olomouci č. j. 2 A 5/99 ze dne 4. 11. 1999 (poslední odstavec na str. 8), z něhož vyplývá, že závazný postup zadavatelů musí být vždy podle předpisů platných v době rozhodování, neboť hlava III a IV části čtvrté zákona má charakter zvláštního procesního předpisu, kterým se Úřad řídí, a na nějž přechodná ustanovení novelizací nedopadají.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat do 15 dnů od jeho doručení rozklad k předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Odboru dohledu nad zadáváním veřejných zakázek, Lazarská 7, pošt. příhr. 871, 111 21 Praha 1.

Ing. Petr Antonín
ředitel odboru dohledu nad zadáváním
veřejných zakázek v Praze

Rozhodnutí obdrží:

Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka č.p. 1, Česká Lípa, PSČ 470 36, zastoupené starostou Petrem Skokanem