

Č.j.: S 151-R/01-1152/140/Br

V Praze dne 9.11.2000

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení zahájeném dne 10.9.2001 podle ustanovení § 57 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. a zákona č. 142/2001 Sb., na základě návrhu uchazeče GROMA PLAN, s.r.o., se sídlem Částkova 24, 326 00 Plzeň, za niž jedná jednatel Pavel Vostracký, na přezkoumání rozhodnutí zadavatele – Okresní úřad Plzeň - jih, pozemkový úřad, se sídlem Slovanská alej 26, 317 05 Plzeň, zast. vedoucím úřadu ing. Václavem Mazínem, ze dne 31.8.2001 č.j. 908/2001 o námitkách proti rozhodnutí o vyloučení uchazeče ze zadání veřejné zakázky výzvou více zájemcům o veřejnou zakázku k podání nabídky ze dne 20.6.2001 na „zpracování kompletního elaborátu komplexní pozemkové úpravy formou obnovy katastrálního operátu až do fáze zápisu do katastru nemovitostí pro katastrální území Roupov“

rozhodl takto:

rozhodnutím zadavatele Okresního úřadu Plzeň – jih, pozemkový úřad, Slovanská alej 26, 317 05 Plzeň, zast. vedoucím úřadu Ing. Václavem Mazínem ze dne 20.8.2001 č.j. 883/2001 o vyloučení uchazeče GROMA PLAN, s.r.o., se sídlem Částkova 24, 326 00 Plzeň, za niž jedná jednatel Pavel Vostracký, nedošlo k porušení 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. a zákona č. 142/2001 Sb., a proto se podle ustanovení § 60 písm. a) cit. zákona, návrh uchazeče GROMA PLAN, s.r.o., se sídlem Částkova 24, 326 00 Plzeň, za niž jedná jednatel Pavel Vostracký, **zamítá**.

Odůvodnění

Okresní úřad Plzeň – jih, pozemkový úřad, Slovanská alej 26, 317 05 Plzeň, zast. vedoucím úřadu Ing. Václavem Mazínem (dále jen „zadavatel“) v souladu s § 49 odst. 1 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb. a zákona č. 93/1998 Sb. zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb., zákona č. 39/2001 Sb.

a zákona č. 142/2001 Sb. (dále jen „zákon“) vyzval dopisem ze dne 20.6.2001 č.j. 692/2001 k podání nabídky na „zpracování kompletního elaborátu komplexní pozemkové úpravy formou obnovy katastrálního operátu až do fáze zápisu do katastru nemovitostí pro katastrální území Roupov“ 5 zájemců. Zadavatel ve stanovené lhůtě obdržel nabídky od všech vyzvaných zájemců.

Dne 25.7.2001 tříčlenná komise pro otvírání obálek otevřela nabídky označené podle času a dne doručení pod č. 1 ing. Vladimír Marek projekce, U Stínadel 1316, 393 01 Pelhřimov s nabídkovou cenou 5.240.634,- Kč, č. 2 GSP spol. s r.o., Popelnicevá 60, 312 06 Plzeň s nabídkovou cenou 5.017.087,- Kč, č. 3 Ing. František Doucha, Krhanice 719, 142 00 Praha 4, s nabídkovou cenou 5.284.356,- Kč, č. 4 GEOREAL spol. s r.o., Hálkova 12, 301 57 Plzeň s nabídkovou cenou 4.705.050,-Kč, č. 5 GROMA PLAN s.r.o., Částkova 24, 301 57 Plzeň s nabídkovou cenou 3.040.170,- Kč. Po přezkoumání úplnosti nabídek konstatovala, že všechny nabídky uchazečů obsahují všechny náležitosti a postupují k dalšímu posuzování a hodnocení.

Dne 26.7.2001 pětičlenná komise pro posuzování a hodnocení nabídek, posoudila obsahové splnění podmínek zadání výzvy jednotlivých uchazečů a konstatovala, že nabídka č. 5 GROMA PLAN, s.r.o. Částkova 24, 301 57 Plzeň, za niž jedná jednatel Pavel Vostracký (dále jen „uchazeč“), se výrazně odlišuje od nabídek ostatních uchazečů, a to zejména od druhé nejnižší cenové nabídky o 35% a nejvyšší 42%. S ohledem na tuto skutečnost se komise rozhodla vyžádat si od uchazeče zdůvodnění mimořádně nízké ceny ve smyslu § 36 odst. 1 zákona. Dne 27.7.2001 zadavatel vyžádal od uchazeče zdůvodnění mimořádně nízké ceny, kterou uchazeč předložil dopisem ze dne 2.8.2001.

Dne 16.8.2001 komise pro posuzování a hodnocení posoudila zdůvodnění uchazeče neshledala důvody mimořádně nízké ceny za objektivně prokázané a navrhla zadavateli uchazeče vyloučit.

Rozhodnutí o vyloučení uchazeče ze dne 17.8.2001 bylo uchazeči doručeno dne 22.8.2001.

Dne 28.8.2001 podal uchazeč námitky proti vyloučení, které zadavatel obdržel dne 29.8.2001. Zadavatel rozhodnutím o námitkách č.j. 908/2001 ze dne 31.8.2001 námitkám nevyhověl. Toto rozhodnutí obdržel uchazeč dne 3.9.2001. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) i zadavatel obdrželi návrh na přezkoumání rozhodnutí zadavatele dne 10.9.2001. Tímto dnem bylo Úřadem zahájeno správní řízení oznámené účastníkům pod č.j. S 151-O/01-1152/140/Br ze dne 1.10.2001.

Podle ustanovení § 58 zákona jsou účastníky řízení:

1. Okresní úřad Plzeň – jih, pozemkový úřad, se sídlem Slovanská alej 26, 317 05 Plzeň, zast. vedoucím úřadu Ing. Václavem Mazínem,
2. GROMA PLAN, s.r.o., se sídlem Částkova 24, 326 00 Plzeň, za niž jedná jednatel Pavel Vostracký.

Úřad oznámil dopisem ze dne 1.10.2001 zahájení správního řízení všem účastníkům a téhož dne vyměřil uchazeči rozhodnutím S 151-PV/01-1152/140 správní poplatek podle § 6 odst. 2 zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, za podaný návrh stanovený podle položky 62 písm. b) sazebníku správních poplatků ve výši 2 500,-Kč. Vyměřený správní poplatek uchazeč uhradil na účet Úřadu dne 9.10.2001 vylepením kolkových známek na výzvu k zaplacení správního poplatku.

Uchazeč v návrhu uvádí, že:

1. návrh směřuje proti rozhodnutí o vyloučení z další účasti v soutěži z důvodu mimořádně nízké ceny,
2. má zato, že zadavatel nepostupoval při posuzování zdůvodnění nabídkové ceny objektivně, neboť nevycházel z informací o trhu a nebral v úvahu ceny obdobných prací společností zpracovaných, což považuje za porušení zákona,
3. veškerá zdůvodnění ceny byla již uvedena ve zdůvodnění nabídkové ceny a v námitkách proti rozhodnutí zadavatele, kdy je chce doplnit o další vysvětlení s ohledem na rozhodnutí zadavatele ze dne 31.8.2001 o nevyhovění námitce k bodům 1.3. a 3.1. takto:
 Bod 1.3. zahrnuje nezbytně nutné zaměření území. Při stanovení ceny jsem provedl pochůzku v terénu, porovnal s mapou a již předem tedy nezbytně nutné zaměření odhadl!
 Bod 3.1. – Vytýčení a zaměření s nezbytně nutnou stabilizací:
 a dodává, že se cena odvíjela od určitých předpokladů vývoje v území. Tato cena stanovená na základě dlouhodobých zkušeností rekognoskace terénu, je naprosto reálná i v případě, že by všichni účastníci požádali o vytýčení hranic,
4. podle jeho názoru se zadavatel vůbec neporovnal ceny jím fakturované při obdobných pracích (viz zdůvodnění ceny 3.1.) a pouze operoval s mým (reálným) odhadem o rozsahu prováděných prací,
5. jím předložená nabídka, měla být především posuzována komplexně a nikoliv po jednotlivých etapách, které jsou velmi úzce vzájemně provázány, je naprosto reálná, vychází z prací již dříve provedených a odpovídá trhu (cena jednotlivých etap by měla mít význam spíše z hlediska fakturace při postupném předávání prací),
6. uvádí ceny z několika výběrových řízení, kterých se v poslední době zúčastnil. Ceny jsou uvedeny jako průměrné v Kč za 1 ha komplexní pozemkové úpravy a ani v jednom případě nebyl nikdo vyloučen z důvodu nízké ceny,
7. na základě výše uvedeného se domáhá zrušení rozhodnutí o vyloučení obchodní společnosti GROMA PLAN s.r.o. ze soutěže a žádá o objektivní posouzení nabídky zadavatelem vzhledem k nabídkám ostatních uchazečů.

Zadavatel uchazeči již v rozhodnutí o námitkách č.j. 908/2001 ze dne 31.8.2001 sdělil, že jeho nabídka obsahuje mimořádně nízkou cenu ve smyslu § 36 zákona, když především posoudil možnost výjimečné hospodárnosti či originality a metody výroby díla, když svůj dotaz na její odůvodnění směřoval zejména na I. a III. etapu prací v návaznosti na námitky uchazeče ze dne 28.8.2001 považoval zdůvodnění mimořádně nízké ceny nabídky za nedostatečné a nevyhovující v následujících aspektech:

- kalkulace ve zdůvodnění s existencí platné mapy DKM není rozhodující, protože tato skutečnost byla uvedena v zadání veřejné zakázky pro všechny uchazeče a i oni k tomu přihlédli. Výrazně nízká cena mimo celkové nabídkové ceny byla zadavatelem zjištěna

především u etapy 1.3., kde je nutné zjištění průběhu hranic obvodu KPÚ vnitřního i vnějšího (§ 5 vlád. nař. č. 4/2000 Sb. a § 58a písm. d)), ale i zjištění průběhu hranic ostatních pozemků, včetně GP na rozdělené parcely po obvodu, a to vše bez ohledu na existenci DKM mapy, ale v rámci zákonem stanovených postupů obnovy katastrálního operátu,

- nabídku ceny ortofota, včetně fotogrammetrie etapy 1.2. posuzoval zadavatel jako obvyklou,
- k posouzení ceny etapy 1.1. uvedl, že metody průzkumu pro přípravu činností KPÚ a náležitostí dokumentace KPÚ dle § 3 odst. 2 písm. f) a g) vl. nař. č. 4/2000 Sb. jsou zcela nesrovnatelné s projekty SAPARD a s tím, jak zpracovává nezastavěnou část obce ÚPD. Zkušenosti s pana ing. Krásného a Pozemkových úřadů Domažlice a Cheb jsou pravděpodobně jiné. Z toho vyplývá i výrazně nízká cena, kterou uchazeč za tuto subetapu nabídl,
- výrazně nízkou cenu za etapu 3.1 po přijetí zdůvodnění ze dne 28.2001 posoudil s tím, že při nabídce ceny, která je závazná, nelze předem kalkulovat se zákonnou možností, že se vytýčí pozemky pouze tomu, kdo o to požádá, protože 3 - 5 let dopředu toto není známé. Každým rokem se situace v hospodařících subjektech mění a je v pohybu. Vytýčení se netýká pouze hospodařících subjektů, ale všech vlastníků. Z tohoto pohledu posoudil nabídku uchazeče tak, že neobsahuje veškeré náklady na zdárné dokončení díla (tak jak bylo požadováno ve výzvě v bodu 8, písm. f) a jedná se o klamný údaj uchazeče, což považuje za důvod pro vyloučení.

Ve stanovisku č.j. 1092/2001 ze dne 14.9.2001 zadavatel uvádí:

při vyloučení uchazeče z důvodu mimořádně nízké ceny zadavatel musel dle zákona č. 199/1994 Sb. vycházet ze srovnání nabídkových cen v rámci vlastní soutěže, kdy firma GROMA PLAN s.r.o. se svou nabídkovou cenou lišila od druhé nabídkové ceny o 35% a nejvyšší nabídkové ceny až o 42%. Při podrobném rozboru bylo komisí a zadavatelem zjištěno, že mimořádně nízká cena byla především u přípravných a závěrečných geodetických prací a dále v rozborových a průzkumových činnostech,

pro vysvětlení zadavatel konstatuje, že komplexní pozemková úprava je dílo, které se zhotovuje v období cca 5 let a zdárné dokončení této dodávky závisí na pokrytí veškerých činností a celého předmětu díla v požadované struktuře prací a kvalitě, kdy výsledným produktem je digitální katastrální mapa s novými listy vlastnictví zapsanými katastrálním úřadem do katastru nemovitostí, a to vše formou obnovy katastrálního operátu,

z výběrového řízení a z nabídky uchazeče vyplynulo, že firma GROMA PLAN.s.r.o. do současné doby zpracovávala pro jiné pozemkové úřady v kraji pozemkové úpravy prováděné formou geometrického plánu za účelem prostého rozdělení pozemků jen pro některé vlastníky či uživatele zemědělské půdy. Zkušenost s prováděním obnovy katastrálního operátu a tvorby digitální mapy do fáze zápisu v katastru nemovitostí firma nemá a z toho vyplynuly i mimořádně nízké ceny prací,

argumentace firmy, že v řešení území je pouze 6 samostatně hospodařících subjektů, a proto není třeba stabilizace nových hranic ve větším měřítku, nemůže obstát vzhledem k tomu, že o vytýčení, protokolární předání a stabilizaci mezníky má právo požádat každý vlastník jako účastník řízení, kterých je cca 200 (listů vlastnických je 166). Kromě toho již v současnosti došlo ke změně velkoplošného uživatele, což vyvolává markantní změny v potřebě vytýčení a stabilizaci hranic a zkušenost s deseti realizovanými komplexními pozemkovými úpravami v okrese Plzeň-jih je taková, že všichni vlastníci požadují vytýčení a

stabilizaci hranic. Z těchto důvodů nelze souhlasit s odůvodněním uchazeče, že naše zakázka je pouhá aktualizace stávající mapy katastru nemovitostí, při kterém lze ušetřit 50% obvyklé ceny. Komplexně pozemková úprava mění celou krajinu a veškeré pozemky v jejím obvodu procházejí prostorovou a funkční změnou a potřebou nového zaměření, vytyčení a předání vlastníkům, což odpovídá postupu prací vyplývajících ze zákona č. 284/1991 Sb. a vl. nař. č. 4/2000 Sb. i metodickému pokynu MZe ČR ÚPÚ,

k tvrzení firmy GROMA PLAN s.r.o. k bodu 3.1. zadavatel uvádí, že zdůvodnění nízké nabídkové ceny ze dne 2.8.2001 neobsahuje možnost zabezpečení vytyčovací práce v plném rozsahu při zachování nízké nabídkové ceny a prokazuje nedostatečnou zkušenost při provádění komplexních pozemkových úprav v souvislosti s nízkou nabídkovou cenou, kdy je navržena i nereálná lhůta provedení zvláště závěrečných prací, kde v nabídce firma uvádí termín od 30. září do 31. prosince 2003. Z podstaty věci, zejména z procesních lhůt všech zákonů při vydávání rozhodnutí o novém uspořádání pozemků a zápisu do KN vyplývá, že tato činnost trvá minimálně 9 měsíců,

v neposlední řadě při posouzení důvodů pro vyloučení uchazeče bylo vzato orientační měřítko průměrné náklady na pozemkové úpravy v rámci ČR a jednotlivých krajů v roce 2000 zpracované jako informace č. 6/2000 MZe ČR ÚPÚ, kde rozmezí pozemkových úprav se pohybuje v rozmezí 8 001,- Kč/ha – 12 000,- Kč/ha, a nabídka firmy GROMA PLAN s.r.o. je 6 441,- Kč/ha.

K jednotlivým námitkám uvedeným v návrhu uchazeče Úřad konstatuje:

v ustanovení § 36 odst. 2 a 3 zákona je uvedeno: komise může vzít zdůvodnění mimořádně nízké ceny v úvahu pouze tehdy, jestliže shledá příčiny mimořádně nízké ceny jako objektivní, např. z důvodu výjimečné hospodárnosti realizace nebo výrobní metody, originality, popřípadě objektivnosti technického řešení, postupů nebo příznivých podmínek u uchazeče. Jestliže komise neshledala důvody mimořádně nízké nabídkové ceny za objektivně prokázané, zadavatel musí vyloučit tohoto uchazeče z další účasti v soutěži. Zadavatel neshledal zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny uchazeče za objektivně prokázané ani podle jednotlivých etap ve smyslu cit. ustanovení zákona. Uchazeči zcela podrobně v rozhodnutí o námitkách vysvětlil, proč i nadále považuje nabídkovou cenu uchazeč za mimořádně nízkou.

Orgán dohledu není oprávněn přebírat na sebe roli zadavatele při posuzování, zda se jedná o mimořádně nízkou nabídkovou cenu, neboť k tomu nemá odborné předpoklady. Orgán dohledu s přihlédnutím k rozsudku Vrchního soudu v Olomouci č.j. 2 A 1/99 ze dne 17.6.1999 konstatuje, že vlastní posouzení nabídky v tomto konkrétním případě, zda je zdůvodnění mimořádně nízké ceny objektivní nebo ne, přísluší pouze zadavateli. Kromě toho pravomoci orgánu dohledu sahají pouze do úrovně těch činností zadavatele, které vytvářejí podmínky pro rovnou účast uchazečů v soutěži tj. zda zadavatel vyžádal zdůvodnění mimořádně nízké ceny ve smyslu § 36 zákona, která byla prokazatelně o 35 % nižší než druhá nabídková cena, nikoliv však tam, kde nastupuje vlastní odborná úvaha zadavatele a posouzení kvality nabídky.

Zákon neukládá povinnost prověřovat, proč byly předloženy tak vysoké nabídkové od ostatních uchazečů, čehož se uchazeč domáhá. Zadavatel ve svém stanovisku zdůvodnil, že tyto ceny byly předloženy v souladu se zákony podle nichž se má předmět činnosti provádět, o čemž orgán dohledu nemá pochybnost.

S ohledem na všechny uvedené skutečnosti, které byly prokázány ve správním řízení, úřad rozhodl tak jak je uvedeno ve výroku.

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, Letenská 3, pošt. příhr. 47, 118 01 Praha 1.

Ing. Petr A n t o n í n
ředitel

Rozhodnutí obdrží:

1. Okresního úřadu Plzeň – jih, pozemkový úřad, Slovanská alej 26, 317 05 Plzeň
2. GROMA PLAN, s.r.o., Částkova 24, 326 00 Plzeň