

Č.j.: S 184-R/00-VP/140/Br

V Praze dne 9.11.2000

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve správním řízení zahájeném z vlastního podnětu dne 2.8.2000 ve smyslu ustanovení § 57 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. a zákona č. 28/2000 Sb., na přezkoumání postupu zadavatele – Městské části Praha 4, se sídlem Tábořská 350, 140 45 Praha 4 - Nusle, zastoupené starostkou Ing. Miroslavou Studenovskou, při zadávání veřejné zakázky na „zajištění správy nemovitostí svěřených Městské části Praha 4 (oblast Nusle)“, zadané ve smyslu § 49 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb. a zákona č. 93/1998 Sb., dne 16.3.2000 **rozhodl takto:**

1. zadavatel – Městská část Praha 4 – porušil ustanovení :

- § 2g odst. 1 zákona č. 199/1994 Sb., ve znění zákona č. 148/1996 Sb. a zákona č. 93/1998 Sb. tím, že v zadávací dokumentaci neuvedl úplný souhrn údajů, nezbytných pro zpracování nabídky,
- § 49 odst. 4 cit. zákona tím, že neoznámil všem uchazečům výběr nejvhodnější nabídky,
- § 49 odst. 5 ve spojení s § 6 odst. 2 a 3 cit. zákona tím, že nabídky a údaje předložené uchazeči nehodnotil podle kritérií a podmínek uvedených v zadání veřejné zakázky a nerozlišoval stupeň významu jednotlivých kritérií,
- § 49 odst. 8 cit. zákona tím, že uzavřel smlouvu s osobou, která nebyla uchazečem, ani nepředložila nejvhodnější nabídku podle stanovených kritérií hodnocení,
- § 68 odst. 2 a 3 cit. zákona tím, že rozhodnutí příslušným uchazečům neodeslal doporučeně s doručenkou.

2. Za výše uvedená závažná porušení zákona se zadavateli – Městské části Praha 4, se sídlem Tábořská 350, 140 45 Praha 4, ukládá podle ustanovení § 62 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., pokuta ve výši 50 000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých), která je splatná do 15 dnů od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, a to na účet Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, zřízený u pobočky České národní banky v Brně, č. 3754-24825-621/0710, konstantní symbol 1148, variabilní symbol 18400140.

## Odůvodnění

Městská část Praha 4, se sídlem Tábořská 350, 140 45 Praha 4, zastoupená starostkou Ing. Miroslavou Studenovskou (dále jen „zadavatel“), vyzvala dne 16.3.2000 13 zájemců k podání nabídky na „zajištění správy nemovitostí svěřených Městské části Praha 4 (oblast Nusle)“ ve smyslu § 49 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb. a zákona č. 93/1998 Sb. Kromě toho zadavatel zveřejnil výzvu k podání nabídek na veřejné desce. Zadavatel ve výzvě pro podání nabídek stanovil kritéria pro výběr nejvhodnější nabídky:

- 1) výše nabídkové ceny včetně DPH, stanovená v procentech z vybraného nájemného služeb za správu bytových nájemních jednotek a v Kč měsíčně za správu nebytových jednotek,
- 2) akceptace mandátní smlouvy včetně provozního řádu domovního fondu dle vzoru MČ Praha 4 – uchazeč dodá podepsaný vzor smlouvy,
- 3) personální, provozně technické vybavení a vybavení výpočetní technikou uchazeče k zajištění plnění zakázky,
- 4) komplexnost zajištění zakázky – věcný rozsah správy,
- 5) reference o uchazeči, tj. přehled o realizaci zakázek obdobného charakteru,
- 6) vzory dokumentů používaných při správě bytového fondu (roční vyúčtování, evidenční list apod.),
- 7) ochota odkoupit pohledávky vzniklé k 30.6.2000,
- 8) způsob zjišťování pohledávek.

Dle protokolu o otvírání obálek ze dne 12.4.2000 bylo komisí konstatováno, že bylo vyzváno 13 zájemců a do konce lhůty pro přijetí nabídek bylo zadavateli doručeno 19 nabídek. Žádná z nabídek nebyla vyřazena z další účasti ve veřejné zakázce. Přijaté nabídky byly hodnoceny komisí dne 18.4.2000 a 3.5.2000. Ze zápisu komise ze dne 3.5.2000 vyplývá, že komise určila a doporučila zadavateli jako nejvhodnější nabídku společnosti EXA CZ, spol. s r. o. včetně určení pořadí dalších nabídek - na 2. místě - REMA, s.r.o. a 3. místě - AUSTIS, spol. s r.o.

Zadavatel oznámil dne 9.5.2000 výběr nejvhodnější nabídky pouze vybrané osobě a ostatním pouze oznámení, že uchazeč nebyl vybrán. Oznámení o výběru nejvhodnější nabídky nebylo všem uchazečům zasláno doporučeně na doručenkou, ale některým uchazečům bylo zasláno pouze faxem. Dne 19.6.2000 zadavatel uzavřel se společností EXA CZ, s.r.o., se sídlem Komunardů 55/1383, 170 00 Praha 7, podle § 566 – 576 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, smlouvu.

Dne 29.6.2000 si Úřad výzvou k předložení dokumentace o průběhu veřejné zakázky č.j. P-64/00-281/140 vyžádal dokumentaci k zadání veřejné zakázky. Z dokumentace doručené zadavatelem dne 21.7.2000 a předložené pouze v kopiích, byly v postupu zadavatele zjištěny nedostatky.

Úřad oznámil zadavateli 28.7.2000 zahájení správního řízení z vlastního podnětu, které zadavatel převzal 2.8.2000. Úřad v oznámení o zahájení řízení z vlastního podnětu požadoval předložení originálů a stanoviska k postupu zadavatele při zadání veřejné zakázky. Dopisem ze dne 21.9.2000 požádal zadavatel o prodloužení lhůty k doručení požadované dokumentace s odkazem objektivní důvody vyvolané zajištěním konání MMF v této městské

části. Kompletní originální dokumentace a stanovisko zadavatele bylo Úřadu doručeno dne 20.10.2000.

Účastník správního řízení podle § 58 zákona:

Městská část Praha 4, se sídlem Tábořská 350, 140 45 Praha 4, zastoupená starostkou Ing. Miroslavou Studenovskou.

Z doložené dokumentace Úřad zjistil, že zadavatel při zadání, posuzování nabídek a při výběru nejvhodnější nabídky nepostupoval v souladu se zákonem.

Zadavatel v zadání veřejné zakázky neposkytl zájemcům zadávací dokumentaci, tj. souhrn údajů a informací nezbytných pro zpracování nabídky. V příloze výzvy zadavatel uvedl seznam objektů, spoluvlastnických domů a garáží s uvedením ulice a č.p./č.o. a katastru, bez uvedení rozměrů bytů a nebytových prostor nebo nájemného. Bez přesného definování předmětu veřejné zakázky nebylo možné stanovit výši budoucího peněžitého závazku a tím ani určit odpovídající způsob zadání. Zadavatel požadoval v zadání, aby uchazeči v nabídce uvedli pouze podíl odměny z vybraného nájemného a služeb z bytů a v Kč měsíčně za správu nebytových jednotek. Tím zadavatel porušil ustanovení § 2g zákona.

Zadavatel v zadání veřejné zakázky nestanovil jako jedno z kritérií výši nabídkové ceny tak, aby bylo možno stanovit budoucí peněžitý závazek, ale pouze podíl z nájemného a služeb za jeden byt a odměnu v Kč za nebytové prostory. Tím porušil ustanovení § 6 odst. 2 zákona. Kritéria - akceptace mandátní smlouvy včetně provozního řádu domovního fondu dle vzoru MČ Praha 4 a ochota odkoupit pohledávky vzniklé k 30.6.2000 nelze jako kritéria hodnotit, neboť mohou být pouze splněna nebo nesplněna, tím zadavatel porušil 6 odst. 2 zákona.

Zadavatel předložil pouze tabulku obsahující výpočet podnikatelské odměny za čtyři roky a tabulku z 18.4.2000 pro vyhodnocení nabídek s údaji k jednotlivým kritériím. Komise vybrala 6 nabídek uchazečů a označila písmenem „A“. Označené nabídky postoupily do dalšího výběrového řízení konaného dne 3.5.2000, na které byli tito uchazeči přizváni. Ostatní nabídky nebyly hodnoceny a byly zařazeny na 7 až 19 místo. Ve zprávě komise uvedla, že hodnotila nabídky podle kritéria 1.- 8. vč. prezentace jednotlivých předkladatelů – doplňující údaje (pohledávky, provoz, personální zabezpečení...). Zápis však žádné hodnocení neobsahuje a není zřejmé, že zadavatel hodnotil jednotlivé nabídky podle jím vyhlášených kritérií a jak každá nabídka při hodnocení podle stanovených kritérií obstála. Zadavatel musí vyhodnotit pouze skutečnosti obsažené v nabídce a není přípustné, aby zadavatel hodnotil skutečnosti zjišťované po podání nabídky při osobním jednání. Zadavatel resp. jím sestavená komise nevyhodnotila nabídky podle kritérií stanovených v zadání ani při hodnocení nabídek nerozlišovala stupeň významu jednotlivých kritérií, tím zadavatel porušil § 49, odst. 5 zákona ve spojení s § 6 odst. 2 a 3 zákona.

Zadavatel oznámil výběr nejvhodnější nabídky pouze vybrané osobě a ostatním uchazečům zaslal pouze oznámení, že uchazeč nebyl vybrán. Tím zadavatel porušil ustanovení § 49 odst. 4 cit. zákona.

Zadavatel vybral nabídku a uzavřel smlouvu s osobou, která nebyla uchazečem ve smyslu § 2 písm. c) zákona, kterým je při jiných způsobech zadání, podle části třetí zákona, osoba, která předložila nabídku na podkladě výzvy. Ve smyslu ustanovení § 49 odst. 1 může

zadavatel uzavřít smlouvu na podkladě písemné výzvy učiněné nejméně pěti zájemcům, tj. osobám, které jsou zadavatelem vyzvány k předložení nabídky. Zadavatel neprokázal, že uzavřel smlouvu s uchazečem, který předložil nejvhodnější nabídku podle stanovených kritérií hodnocení nabídek a tím porušil § 49 odst. 8 zákona.

Oznámení o výběru nejvhodnější nabídky nebylo všem uchazečům zasláno doporučeně na doručenkou, ale některým uchazečům bylo zasláno pouze faxem. Rozhodnutí o přezkoumání námitek, resp. odmítnutí námitek zadavatel zaslal pouze doporučeným dopisem. Tím zadavatel porušil ustanovení § 68 odst. 2 zákona, neboť rozhodnutí zadavatele musí být odeslána doporučeně s doručenkou.

Orgán dohledu po zhodnocení všech důkazů ve správním řízení za závažné porušení ustanovení zákona uložil pokutu 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. a zákona č. 28/2000 Sb.

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 – 43 ze dne 4.11.1999 (poslední odstavec na str. 8), z něhož vyplývá, že závazný postup zadavatelů musí být posuzován podle předpisů platných v době zadání, avšak řízení před Úřadem musí být posuzováno podle předpisů platných v době rozhodování, neboť hlava III a IV části čtvrté zákona má charakter zvláštního procesního předpisu na nějž přechodná ustanovení novelizace nedopadají.

### **Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí lze do 15 dnů ode dne jeho doručení podat rozklad předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím odboru dohledu nad zadáváním veřejných zakázek v Praze, Lazarská 7, pošt. příhr. 871, 111 21 Praha 1.

Ing. Petr A n t o n í n  
ředitel odboru dohledu nad zadáváním  
veřejných zakázek v Praze

Rozhodnutí obdrží:

Městská část Praha 4, Táborská 350, 140 45 Praha 4