

Č.j.: S 191-R/00-1143/140/OŠ

V Praze dne 20.9.2000

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, ve správním řízení zahájeném dne 4.8.2000 ve smyslu 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. a zákona č. 28/2000 Sb., na základě návrhu uchazeče KAMARÁD PRAHA, s.r.o. se sídlem Vlastina 4/565, 161 00 Praha 6, právně zast. JUDr. Vladimírem Töglem se sídlem Makovského 1177/1 163 00 Praha 6 na přezkoumání rozhodnutí zadavatele Městské části Praha 10, se sídlem Vršovická 68, 101 38 Praha 10, zast. starostou Jiřím Veselým, proti rozhodnutí zadavatele o námitkách proti výběru nejvhodnější nabídky v obchodní veřejné soutěži na „zajištění správy nemovitostí svěřených m.č. Praha 10“ vyhlášené v Obchodním věstníku č. 38/1999 pod zn. 084374-38/99 dne 22.9.1999

#### **rozhodl takto:**

návrh uchazeče KAMARÁD PRAHA, s.r.o. se sídlem Vlastina 4/565, 161 00 Praha 6, právně zast. JUDr. Vladimírem Töglem se sídlem Makovského 1177/1 163 00 Praha 6 se podle § 59 písm. b) zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb. a zákona č. 93/1998 Sb. **zamítá** a rozhodnutí městské části Praha 10 ze dne 14.7.2000 č.j. OSM/234/2000 o výběru nejvhodnější nabídky se **potvrzuje**.

#### **Odůvodnění:**

Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, 101 38 Praha 10, zast. starostou Jiřím Veselým, (dále jen „zadavatel“) vyhlásil obchodní veřejnou soutěž na „zajištění správy nemovitostí svěřených m.č. Praha 10“ v Obchodním věstníku č. 38/1999 pod zn. 084374-38/99 dne 22.9.1999. Zadavatel v soutěžní lhůtě obdržel třicet pět nabídek. Komise pro otevírání obálek na svém zasedání dne 9.11.1999 doporučila vyřadit šest nabídek. Zadavatel na základě doporučení komise vyloučil šest uchazečů z dalšího posuzování a hodnocení nabídek. Komise pro posouzení a hodnocení nabídek (dále jen „komise“) dne 16.11.1999

sestavila podle výsledků hodnocení následující pořadí nabídek:

1. TOMMI holding, s.r.o.

2. CENTRA, v.o.s.
3. AUSTIS, s.r.o.
4. IKON, s.r.o.
5. EXA CZ s.r.o
6. Universal holding a.s.

Statutární orgán zadavatele starosta městské části Praha 10 Jiří Veselý respektoval doporučení komise a dne 7.12.1999 pod č.j. OOM/586/99 vydal rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky a uvedl, že toto rozhodnutí odpovídá pořadí nabídek podle výsledků hodnocení komise. Statutární orgán zadavatele zaslal všem uchazečům oznámení o výběru nejvhodnější nabídky. Uchazeči obdrželi oznámení o výběru nejvhodnější nabídky dne 14.12.1999. Proti tomuto rozhodnutí podali uchazeči REALITA, spol. s r.o., se sídlem Jerevanská 16, 101 00 Praha 10, zast. jednatelem Milanem Kmínkem dne 14.12.1999 a KAMARÁD PRAHA, s.r.o. se sídlem Vlastina 4/565, 161 00 Praha 6, právně zast. JUDr. Vladimírem Töglem se sídlem Makovského 1177/1 163 00 Praha 6 námitky dne 20.12.1999. Statutární orgán zadavatele, starosta Městské části Praha 10 Jiří Veselý, oběma námitkám nevyhověl, a uchazeči pak následně podali návrhy na přezkoumání rozhodnutí zadavatele o námitkách.

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) po prošetření věci vydal rozhodnutí č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ ze dne 15.2.2000, jímž podle § 59 písm. a) zákona rozhodnutí zadavatele zrušil a zadavateli uložil do 30 dnů provést nový výběr nejvhodnější nabídky. Úřad dále vydal rozhodnutí č.j. S 04-R/00-27/140/OŠ ze dne 9.2.2000, jímž podle § 57 odst. 2 zákona návrh uchazeče pro opožděnost jeho podání odmítnul.

Proti rozhodnutí č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ podal uchazeč REALITA, spol. s r.o., se sídlem Jerevanská 16, 101 00 Praha 10, zast. jednatelem Milanem Kmínkem rozklad v zákonné lhůtě. Předseda Úřadu dne 7.6.2000 vydal rozhodnutí č.j. 3R 15/00-Ju, ve kterém rozhodnutí Úřadu č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ ze dne 15.2.2000 potvrdil a podaný rozklad zamítl.

Na základě rozhodnutí předsedy Úřadu ze dne 7.6.2000 č.j. 3R 15/00-Ju provedla komise nový výběr ve dnech 23.6.2000 a 10.7.2000. Dne 14.7.2000 vydal zadavatel rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky, které zaslal všem uchazečům dne pod č.j. OSM/234/2000. Proti výběru nejvhodnější nabídky podal uchazeč KAMARÁD PRAHA, s.r.o. se sídlem Vlastina 4/565, 161 00 Praha 6, právně zast. JUDr. Vladimírem Töglem se sídlem Makovského 1177/1 163 00 Praha 6 (dále jen „uchazeč“) námitky, kterým statutární orgán zadavatele rozhodnutím o námitkách ze dne 25.7.2000 č.j. OSM/248/2000 nevyhověl. Uchazeč obdržel rozhodnutí o námitkách dne 31.7.2000 a dne 4.8.2000 podal návrh na přezkoumání rozhodnutí zadavatele o námitkách. Úřad obdržel návrh ve stejný den. Tímto dnem bylo zahájeno správní řízení.

Účastníci řízení ve smyslu § 58 zákona jsou:

- a) Městská část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, 101 38 Praha 10, zast. starostou Jiřím Veselým,
- b) KAMARÁD PRAHA, s.r.o. se sídlem Vlastina 4/565, 161 00 Praha 6, právně zast. JUDr. Vladimírem Töglem se sídlem Makovského 1177/1 163 00 Praha 6,
- c) CENTRA v.o.s. se sídlem V Hůrkách 2144, 155 00 Praha 5, za niž jedná Michal Čamek,
- d) IKON spol. s r.o., se sídlem Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9-Hloubětín, za niž jednají ing. Radek Adamec a Radim Choura,

- e) AUSTIS, spol. s r.o., se sídlem Dalejská 680, 154 00 Praha 5-Slivenec, za niž jednají Karel Janda, Marie Lukavská a Ing. Jiří Horák,
- f) TOMMI-holding, spol. s r.o., se sídlem Sokolovská 633/66a, 186 00 Praha 8, za niž jednají Tomáš Müller, Milan Polívka a PhDr. Oto Magnet.

Uchazeč v návrhu uvádí, že:

zadavatel se v rozhodnutí o námitkách vůbec nezabýval jednotlivými námitkami proti jeho úkonům, nýbrž pouze zkonstatoval, že námitky tak, jak byly zadavateli zaslány se prakticky shodují s námitkami, které byly před novým výběrem doručeny zadavateli. Dále zadavatel poukázal na skutečnost, že na základě rozhodnutí Úřadu č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ provedl nový výběr a z tohoto důvodu nepřipouští, že by mohly existovat další nedostatky v jeho úkonech, které by byly důvodem pro to, aby obchodní veřejnou soutěž (dále jen „OVS“) zrušil a provedl její nové vyhlášení. Dále uchazeč uvádí, že ani orgán dohledu se původně vůbec nezabýval návrhem na přezkoumání rozhodnutí zadavatele o námitkách, a to z důvodu překážky procesního charakteru a nikoliv, že by tento návrh na přezkoumání byl zamítnut z důvodu neopodstatněnosti podaných námitek, tedy z hlediska obsahového. Zadavatel rovněž není oprávněn zamítnout námitky uchazeče jen z toho důvodu, že tvrdí, že jsou stejné, jako v původním návrhu, což se navíc nezakládá na pravdě. Uchazeč je toho názoru, cituji: „že se zadavatel i v případě nového výběru dopustil některých chyb, a to již při samotném vyhlášení OVS, neboť vycházel z původního vyhlášení OVS, ve kterém uchazeč především spatřuje porušení zákona“.

1. jednou z prvních námitek uchazeče bylo, že uchazeč společnost AUSTIS, spol. s r.o. nepředložila v originále své nabídky, jako výtisku č. 1, způsobem dle § 2c odst. 1 a 3 zákona, doklad opravňující k podnikání, jak předepisuje § 2b odst. 1 zákona. Z důvodu tohoto nedostatku měl být tento uchazeč z dalšího posuzování a hodnocení vyloučen, pokud by tento uchazeč byl vyloučen pořadí na prvních třech místech by bylo odlišné od rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky ze dne 14.7.2000;
2. zadavatel ve zveřejněných podmínkách soutěže požadoval po uchazečích nad rámec kogentních ustanovení § 2c odst. 1 zákona výpis z obchodního rejstříku ne starší 90 dnů;
3. trvá na svém tvrzení, že zadavatel zcela protiprávně v bodě 5 podmínek OVS po uchazečích navíc požaduje zvláštní prohlášení odpovědného zástupce uchazeče vztahujícího se k § 2b odst. 1 písm. e) zákona, ačkoliv z dikce tohoto ustanovení je zřejmé, že toto prohlášení činí uchazeč prostřednictvím statutárního orgánu a nikoliv odpovědného zástupce;
4. bod 7 podmínek OVS, zadavatel ke způsobu stanovení pořadí nabídek neuvádí váhu jednotlivých kritérií. Podle názoru uchazeče, je zadavatel povinen uvést, jakým způsobem bude stanoveno pořadí nabídek. Po nahlédnutí do zprávy o posouzení a hodnocení nabídek uchazeč zjistil, že zadavatel při novém výběru dodatečně přisoudil jednotlivým kritériím určitou váhu a na základě toho na kolik % určitý uchazeč kritérium splnil, stanovil celkové pořadí. Tímto (podle názoru uchazeče) protiprávním způsobem zadavatel sestavil nové konečné pořadí nabídek;
5. další námitka směřuje proti dikci bodů 1,4,10 a 16 zveřejněných podmínek OVS, neboť body si obsahově ve vztahu k bodu 7 – způsob hodnocení nabídek, vzájemně odporují a jsou pro uchazeče ve vztahu ke zpracování nabídkové ceny nesrozumitelné. Pokud si zadavatel v bodě 16 podmínek soutěže vyhradil právo uzavřít na vymezené části veřejné obchodní soutěže uvedené v bodě 4 smlouvy s více uchazeči, pak tomuto požadavku měl

odpovídat způsob hodnocení nabídek a konstrukce nabídkové ceny. Jak způsob hodnocení nabídek, tak i nabídková cena jsou koncipovány pro vyhodnocení OVS jako celku bez možného rozdělení na 4 části. Z takto pojaté zpracování nabídkové ceny ve vztahu k požadavku zadavatele uzavřít mandátní smlouvu na dobu neurčitou, tj. budoucí peněžitý závazek bez DPH za 4 roky dle § 67 odst. 3 zákona by v případě cenových nabídek některých uchazečů celou OVS posunul dle § 31 odst. 2 zákona k projednávání před resortní komisí pro posuzování a hodnocení nabídek, nemluvě již o tom, že i současně požadovaná jistota je u vítězných uchazečů na samé hranici 1 % a v případě uchazečů nabízejících výši nad 100,- Kč bez DPH za 1 bytovou či nebytovou jednotku/měsíc, ani požadovaná jistota ve výši 500.000,- Kč, nesplní zákonný požadavek na požadovanou jistotu v rozmezí 1-5 % ve smyslu § 23 odst. 2 zákona. Z výše uvedených právních pochybení, lze dovodit, že zadavatel chtěl obejít zákon a od počátku zadání OVS bez znalostí vzájemných souvislostí chtěl výběr nejvhodnější nabídky rozdělit mezi 4 uchazeče, ačkoliv podle názoru uchazeče z hlediska právního pro tento postup v podmínkách soutěže nevytvořil žádný právní podklad.

Na základě uvedeného se uchazeč domáhá zrušení OVS ve smyslu „§ 60 písm. b) zákona“.

Po přezkoumání návrhu a veškerého spisového materiálu a posouzení případu ve všech vzájemných souvislostech dospěl Úřad k závěru, že úkony zadavatele veřejné zakázky nedošlo k porušení zákona. Po zhodnocení všech dostupných informací, po seznámení se s provedením nového hodnocení nabídek a na základě vlastního zjištění Úřad konstatuje, že:

Komise na svých jednáních ve dnech 23.6.2000 a 10.7.2000 ve Zprávě o posouzení a hodnocení nabídek pod písm. g) uvedla stručný popis způsobu hodnocení nabídek:

„V souladu s vyhlášeným způsobem hodnocení nabídek podle soutěžní podmínky č. 7 a v souladu s rozhodnutím Úřadu č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ, komise hodnotila pomocí více kritérií pro každé dílčí plnění podle lokalit odděleně a podle výsledku hodnocení určila pořadí uchazečů pro každé dílčí plnění. Kritéria hodnocení byla uvedena v soutěžní podmínce č. 7 v sestupném pořadí podle významu, který jim zadavatel přisoudil:

- a) komplexnost zajištění zakázky – věcný rozsah správy
- b) reference o uchazeči, tj. přehled o realizaci zakázek obdobného charakteru ve smyslu bodu 6) soutěžních podmínek
- c) výše nabídkové ceny dle bodu 10) soutěžních podmínek
- d) personální a provozně technické vybavení uchazeče k zajištění plnění zakázky
- e) celková výhodnost návrhu mandátní smlouvy
- f) smluvní pokuty pro případ porušování závazků při správě nemovitostí svěřených m.č. Praha 10.

Hodnocení nabídek a stanovení jejich pořadí bylo provedeno metodou váženého měření užítosti nabídek za použití sestupné váhové číselné stupnice 6,5,4,3,2,1. Při hodnocení nabídek v rámci každého dílčího plnění veřejné zakázky komise postupovala tak, že nejdříve stanovila prostou užítost všech nabídek podle jednoho kritéria s stejně tak postupovala i u dalších kritérií. S ohledem na šíři a specifika odborné problematiky hodnocení nabídek na danou veřejnou zakázku, byl zvolen týmový způsob hodnocení komisí, kde po vzájemné argumentaci si komise vytvořila jednotný a koordinovaný názor na hodnocení prosté užítosti jednotlivých nabídek podle jednotlivých kritérií a jednomyslně se shodla na jejich bodovém ohodnocení.

Na základě postupného vyhodnocení prosté užítosti nabídek podle všech šesti vyhlášených kritérií hodnocení, komise sestavila v souladu se zveřejněným způsobem hodnocení tabulku vážené užítosti nabídek pro jednotlivá dílčí plnění a z ní sestavila pořadí nabídek pro tato jednotlivá dílčí plnění. Prostou užítost nabídek podle všech kritérií a pro všechna čtyři dílčí plnění komise hodnotila 10-ti bodovou číselnou stupnicí. Ohodnocena 10-ti body (tzn. na 100 %) dle daného kritéria pro dané dílčí plnění vždy nabídka splňující nejlépe požadavky zadavatele dle toho kterého kritéria. K tomu si komise vypracovala detailní výpisky z jednotlivých nabídek, které tvoří pracovní přílohu č. 2 (neveřejná část hodnocení).

Hodnocení nabídek v rámci jednotlivých dílčích plnění zpracováno do přehledných bodovacích tabulek tvoří přílohu č. 1 zprávy o posouzení a hodnocení nabídek. V rámci dílčího plnění a) Malešice bylo hodnoceno 13 nabídek, v rámci dílčího plnění b) – Záběhllice bylo hodnoceno 12 nabídek, v rámci dílčího plnění c) Vršovice bylo hodnoceno 12 nabídek a v rámci dílčího plnění d) – Vinohrady bylo hodnoceno 12 nabídek.“

Komise doporučila zadavateli toto pořadí, které zadavatel akceptoval:

Dílčí plnění a)

1. CENTRA v.o.s.
2. TOMMI- holding, spol. s r.o.
3. IKON spol. s r.o.

Dílčí plnění b)

1. IKON spol. s r.o.
2. CENTRA v.o.s
3. AUSTIS, spol. s r.o.

Dílčí plnění c)

1. AUSTIS, spol. s r.o.
2. TOMMI-holding, spol. s r.o.
3. IKON spol. s r.o.

Dílčí plnění d)

1. TOMMI-holding, spol. s r.o.
2. CENTRA v.o.s.
3. AUSTIS, spol s r.o.

Na základě popsaného způsobu hodnocení Úřad konstatuje, že komise při novém výběru postupovala ve smyslu příslušných ustanovení zákona. Komise hodnotila nabídky podle předem vyhlášených kritérií, stupně významu, který jednotlivým kritériím zadavatel přisoudil, přehledně, transparentně, čímž odstranila všechna porušení zákona při prvním výběru.

K úvodu návrhu uchazeče Úřad konstatuje:

zadavateli bylo rozhodnutím Úřadu č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ nařízeno provést nový výběr, protože Úřad je přesvědčen, že všechna porušení zákona ze strany zadavatele při prvním výběru bylo možné odstranit provedením nového výběru a proto zadavatel byl povinen vycházet z původního vyhlášení OVS, provést nové posouzení a hodnocení nabídek a provést nový výběr nejvhodnějších nabídek na jednotlivá dílčí plnění na základě původně

vyhlášených soutěžních podmínek a kritérií hodnocení OVS. Úřad neshledal porušení zákona zadavatele při vyhlášení OVS, proto nařídil provést nový výběr a ne nové zadání veřejné zakázky. Úřad i když první návrh uchazeče odmítnul pro opožděnost podání návrhu (viz rozhodnutí Úřadu S 04-R/00-27/140/OŠ) vždy posuzuje případ i po věcné stránce, zda zadavatel v průběhu zadávacího řízení neporušil některá ustanovení zákona. V kladném případě zahajuje správní řízení z úřední moci. V tomto konkrétním případě byly úkony zadavatele předmětem samostatného řízení č.j. S 338-R/99-1825/140/OŠ zahájeného na základě návrhu uchazeče, který lhůtu dodržel. O této skutečnosti byl namítající uchazeč informován.

K bodu 1)

Tuto opakovanou námitku zadavatel uchazeči vysvětlil vyčerpávajícím způsobem v rozhodnutí zadavatele o námitkách č.j. OOM/616/99 ze dne 29.12.1999. Úřad se touto námitkou uchazeče nezabýval, protože jeho návrh odmítnul pro opožděnost podání návrhu (jak již bylo konstatováno výše), plně se však ztotožňuje s názorem zadavatele tj., že uchazeč AUSTIS, spol. s r.o. kvalifikační předpoklady splnil v plném rozsahu, pouze v originále nabídky byl dvakrát založen list č. 7, druhá strana výpisu z obchodního rejstříku a chyběl list č. 8, a tento byl vložen do 1. kopie nabídky zadavatelem požadovaný originál živnostenského listu a kopie tohoto živnostenského listu. Úřad nepovažuje toto pochybení ze strany uchazeče AUSTIS, spol. s r.o. za tak závažné, aby ho zadavatel musel vyloučit z dalšího posuzování a hodnocení nabídek.

K bodu 2)

I tuto námitku zadavatel řešil citovaným rozhodnutím o námitkách a Úřad konstatuje, že je právem zadavatele požadovat na uchazečích splnění dalších podmínek tj. v konkrétní veřejné zakázce výpis z obchodního rejstříku ne starší 90 dnů.

K bodu 3)

Požadavek zadavatele je odůvodněn předpokladem, že s ohledem na předmět veřejné zakázky budou většinu uchazečů tvořit právnické osoby. S přihlédnutím ke skutečnosti, že disciplinárně odpovědná může být pouze fyzická a nikoliv právnická osoba, zadavatel neporušil zákon, pokud požadoval čestné prohlášení fyzické osoby, která je zapsána v živnostenském listu jako odpovědný zástupce. I tato námitka byla v plném rozsahu uchazeči vysvětlena citovaným rozhodnutím o námitkách ze dne 29.12.1999.

K bodu 4) a 5)

Zadavatel ve vyhlášení OVS uvedl jak kritéria hodnocení v sestupném pořadí ve smyslu ustanovení § 6 odst. 3 zákona, tak i možnost rozdělení OVS na dílčí plnění. Při prvním hodnocení se zadavatel dopustil porušení zákona, že nabídky nehodnotil průkazným, průhledným a transparentním způsobem ani podle dílčích plnění, tak jak to v zadání sám požadoval. Proto tyto všechny nedostatky odstranil až novým výběrem nařízeným Úřadem. Námitku uchazeče proti nesrozumitelnosti soutěžních podmínek z hlediska rozdělení veřejné zakázky na 4 části, tzn. na 4 dílčí plnění, nelze akceptovat již z prostého důvodu, že sám namítající uchazeč podal čtyři oddělené části nabídky na jednotlivá dílčí plnění samostatně, takže vyhlášeným podmínkám OVS velmi dobře porozuměl.

Veřejná zakázka je podle textace soutěžních podmínek č. 1, 4 a 16 a podle přílohy v zadávací dokumentaci zřetelně dělena na čtyři samostatné celky – dílčí plnění. V podmínkách OVS je dostatečně zřetelně uveden záměr zadavatele uzavřít na každé dílčí plnění, tzn. na každou samostatnou část veřejné zakázky, smlouvu vždy s jedním uchazečem, tak jak nabídku podal i namítající uchazeč. Ve vztahu ke způsobu hodnocení nabídek a

způsobu zpracování nabídkové ceny však tato skutečnost nemá žádný vliv na objektivnost soutěže. Posouzení a hodnocení nabídek bylo pro všechna čtyři dílčí plnění dáno stejnými kritérii a podmínkami soutěže a uchazeči v daném případě ocenili vždy pouze nutné minimum činností vymezených soutěžními podmínkami a zadávací dokumentací bez ohledu na to, zda se jednalo o zajištění jednoho dílčího plnění, nebo všech čtyřech dílčích plnění společně.

Také argumentaci o dopadu celkové výše budoucího peněžitého závazku lze odmítnout. Zadavatel ve vyhlášení OVS předpokládal veřejnou zakázku rozdělit na čtyři dílčí plnění a celková hodnota výše peněžitého závazku zadaná jako celek dosahovala hodnoty kolem 50 mil. Kč. Zadavatel dále vycházel při vyhlášení OVS z cen běžných v době vyhlášení OVS, a ty se pohybovaly v rozmezí 80 Kč až 90 Kč za bytovou či nebytovou jednotku. V případech zde vybraných čtyř uchazečů pro jednotlivá čtyři dílčí plnění není tento limit v žádném případě překročen.

S ohledem na všechny uvedené skutečnosti, které byly prokázány ve správním řízení, Úřad rozhodl, 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, Lazarská 7, 111 21 Praha 1.

Ing. Petr Antonín  
ředitel odboru dohledu

Rozhodnutí obdrží:

1. Městská část Praha 10, Vršovická 68, 101 38 Praha 10
2. JUDr. Vladimír Tögel advokát, Makovského 1177/1 163 00 Praha 6
3. CENTRA v.o.s. V Hůrkách 2144, 155 00 Praha 5
4. IKON spol. s r.o., Nehvizdská 22/8, 198 00 Praha 9-Hloubětín
5. AUSTIS, spol. s r.o., Dalejská 680, 154 00 Praha 5-Slivenec
6. TOMMI-holding, spol. s r.o., Sokolovská 633/66a, 186 00 Praha 8