



UOHSX004CRXO

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE



ROZHODNUTÍ

Č. j.:ÚOHS-S245/2012/VZ-160242012/520/JMa

V Brně dne 27. srpna 2012

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže jako orgán příslušný podle ustanovení § 112 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, ve správním řízení zahájeném dne 26. 4. 2012 na návrh z téhož dne, jehož účastníky jsou

- zadavatel – Česká republika, Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad České Budějovice, IČ 00020478, se sídlem Rudolfovska 80, 370 78 České Budějovice, jejímž jménem jedná Ing. Eva Schmidtmajerová, CSc., ředitelka Pozemkového úřadu České Budějovice,
- navrhovatel – GEOREAL spol. s r.o., IČ 40527514, se sídlem Hálkova 1059/12, 301 00 Plzeň, za niž jedná Ing. Karel Vondráček, jednatel,
- vybraný uchazeč – GEOPOZEM, v.o.s., IČ 25199161, se sídlem Staroměstská 1504/1, 370 04 České Budějovice, za niž jedná Ing. Petr Drs, společník,

ve věci přezkoumání úkonů zadavatele, vymezené obsahem návrhu ve veřejné zakázce „Vyhotovení návrhu KPÚ v k. ú. Záblatí“, zadávané formou otevřeného nadlimitního řízení, jejíž oznámení bylo v informačním systému o veřejných zakázkách zveřejněno dne 29. 11. 2011 pod ev. č. 101982 a v Úředním věstníku Evropské unie dne 9. 12. 2011 pod číslem 2011/S 237-383044,

rozhodl takto:

Návrh společnosti GEOREAL spol. s r.o., IČ 40527514, se sídlem Hálkova 1059/12, 301 00 Plzeň, ze dne 26. 4. 2012, **se** podle ustanovení § 118 odst. 4 písm. a) zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, **zamítá**, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení nápravného opatření podle § 118 odst. 1 nebo 2 citovaného zákona.

ODŮVODNĚNÍ

I. Průběh zadávacího řízení

1. Zadavatel – Česká republika, Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad České Budějovice, IČ 00020478, se sídlem Rudolfovska 80, 370 78 České Budějovice, jejímž jménem jedná Ing. Eva Schmidtmajerová, CSc., ředitelka Pozemkového úřadu České Budějovice (dále jen „zadavatel“) – zahájil dne 28. 11. 2011 zadávací řízení ve věci veřejné zakázky „Vyhotovení návrhu KPÚ v k. ú. Záblatí“, zadávané formou otevřeného nadlimitního řízení, jejíž oznámení bylo v informačním systému o veřejných zakázkách zveřejněno dne 29. 11. 2011 pod ev. č. 101982 a v Úředním věstníku Evropské unie dne 9. 12. 2011 pod číslem 2011/S 237-383044 (dále jen „veřejná zakázka“).
2. Předmětem plnění veřejné zakázky je vypracování návrhu komplexní pozemkové úpravy (dále jen „KPÚ“) v katastrálním území Záblatí: 1560 ha a 203 ha lesních pozemků neřešených podle ustanovení § 2 z. č. 139/2002 Sb., v platném znění, včetně upřesnění a rekonstrukce přidělů a nezbytných geodetických prací v třídě přesnosti určené pro obnovu katastru nemovitostí a ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., v platném znění.
3. Doba plnění předmětu veřejné zakázky, jak vyplývá z článku 3.1. zadávací dokumentace, se předpokládá v době od ledna 2012 do září 2015.
4. Místem plnění veřejné zakázky je katastrální území Záblatí, obec Dříteň, kód obce NUTS CZ0311 544 426.
5. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky je 9 760 000,- Kč bez DPH.
6. Pokud jde o vztah předmětu veřejné zakázky a ceny, udává zadávací dokumentace v článku 2.3., že uchazeči stanoví celkovou výši nabídkových cen za celý rozsah plnění předmětu veřejné zakázky a podrobnou kalkulaci nabídkové ceny zpracují dle položkového výkazu činností, který je nedílnou součástí zadávací dokumentace – návrhu smlouvy jako její příloha č. 1.
7. Základním hodnotícím kritériem pro zadání veřejné zakázky je podle článku 10.1. zadávací dokumentace ekonomická výhodnost nabídky (§ 78 odst. 1 písm. a) zákona). V rámci hodnocení podle ekonomické výhodnosti stanovil zadavatel tato dílčí hodnotící kritéria a jejich váhy: celková nabídková cena bez DPH (80 %), výše sankce za nesplnění konečného termínu díla prokazatelně zaviněné zhotovitelem za každý den prodlení v Kč (10 %) a výše sankce za nesplnění termínu prokazatelně zaviněné zhotovitelem za každý den prodlení pro část mapové dílo DKM v Kč (10 %).
8. Zadavatel určil lhůtu pro podání nabídek do 30. 1. 2012.
9. Ve stanovené lhůtě obdržel zadavatel nabídky šesti uchazečů:
 - GEOREAL spol. s r.o., IČ 40527514, se sídlem Hálkova 12, 301 00 Plzeň, okres Plzeň-město, za niž jedná ing. Karel Vondráček, jednatel (dále jen „GEOREAL spol. s r.o.“ nebo „navrhovatel“),
 - AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČ 41601483, se sídlem Slavíčková 840/1b, 638 00 Brno-Lesná, za niž jedná Ing. Luděk Střítecký, jednatel (dále jen „AGROPROJEKT PSO s.r.o.“),

- HRDLIČKA spol. s r. o., IČ 18601227, se sídlem Tetín č. p. 45, 266 01 Beroun, okres Beroun, za niž jedná Ing. Martin Hrdlička, jednatel, a GEODIS BRNO, spol. s r.o., IČ 00559709, se sídlem Lazaretní 4298/11a, 615 00 Brno, za niž jedná Ing. Ondřej Tomas, jednatel, které podaly společnou nabídku na základě smlouvy o sdružení „Sdružení KPÚ Záblatí“ ze dne 4. 1. 2012 (dále jen „Sdružení KPÚ Záblatí“),
 - Geocart CZ a.s., IČ 25567179, se sídlem Vinařská 460/3, 603 00 Brno, okres Brno-město, za niž jedná Mgr. Petr Michek, předseda představenstva (dále jen „Geocart CZ a.s.“),
 - GEOPOZEM, v.o.s., IČ 25199161, se sídlem Staroměstská 1504/1, 370 04 České Budějovice, za niž jedná Ing. Petr Drs, společník (dále jen „vybraný uchazeč“),
 - AGROPOZ, v.o.s., IČ 62497090, se sídlem Staroměstská 1504/1, 370 04 České Budějovice, okres České Budějovice, za niž jedná Ing. Jaroslav Doucha, společník (dále jen „AGROPOZ, v.o.s.“)
10. Z protokolu o jednání hodnotící komise ze dne 6. 2. 2012 vyplývá, že všichni uchazeči, kteří nabídky podali, splnili požadavky podle § 71 odst. 8 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Hodnotící komise dále posoudila jednotlivé nabídky z hlediska splnění kvalifikačních požadavků a zadávacích podmínek a konstatovala, že předložené nabídky splňují požadovanou kvalifikaci a také požadavky zadavatele uvedené v zadávací dokumentaci. Dále při posouzení nabídkové ceny jednotlivých uchazečů ve vztahu k předmětu veřejné zakázky hodnotící komise shledala, že u tří z nich nabídka obsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve vztahu k předmětu veřejné zakázky. Proto si od vybraných uchazečů vyžádala podle § 77 odst. 1 zákona písemné zdůvodnění, a to do tří dnů od doručení žádosti.
11. Uchazeč GEOPOZEM, v.o.s., byl požádán o zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny za zpracování dílčích fakturačních celků 1c, 2b a 2c, a to vzhledem k předmětu veřejné zakázky a k okolnostem a podmínkám, za nichž má být předmět veřejné zakázky plněn. Uchazeč GEOREAL spol. s r. o. o zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny za zpracování dílčích fakturačních celků 1a, 1c, 1e, 1f a 2b, a to vzhledem k předmětu veřejné zakázky a k okolnostem a podmínkám, za nichž má být předmět veřejné zakázky plněn. Rovněž Sdružení KPÚ Záblatí bylo požádáno o zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny za zpracování dílčích fakturačních celků 1b, 1e a 2b, a to vzhledem k předmětu veřejné zakázky a k okolnostem a podmínkám, za nichž má být předmět veřejné zakázky plněn. Zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny bylo požadováno též ohledně ceny za měrnou jednotku (ha) v rámci jmenovaných dílčích fakturačních celků. Zároveň bylo požadováno vysvětlení nabídky, tedy zda oslovení uchazeči za nabídnutou cenu již realizovali nebo realizují podobnou zakázku v požadované kvalitě.
12. Na následujícím jednání dne 1. 3. 2012 hodnotící komise posoudila uchazeči zasláná zdůvodnění. Pokud jde o nabídku navrhovatele, dospěla hodnotící komise po zdůvodnění mimořádně nízké ceny k závěru, že cena nabídnutá navrhovatelem neodpovídá standardní cenové relaci, nejedná se o cenu obvyklou za obdobné zakázky, přičemž mimořádně nízká nabídková cena navrhovatele nebyla podle názoru hodnotící komise zdůvodněna objektivními příčinami. Na základě uvedených skutečností doporučila hodnotící komise

vyřadit nabídku navrhovatele a vyloučit navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení pro neobjektivní zdůvodnění příčin mimořádně nízké nabídkové ceny (§ 77 odst. 6 zákona).

13. Vysvětlení mimořádně nízkých nabídkových cen provedená vybraným uchazečem a uchazečem Sdružení KPÚ Záblatí hodnotící komise vzala v úvahu a zohlednila jejich zdůvodnění nabídkových cen s tím, že bylo odůvodněno objektivními příčinami. Hodnotící komise konstatovala, že oba dodavatelé prokázali splnění kvalifikace z hlediska požadavků stanovených zadavatelem v souladu se zákonem.
14. Jak vyplývá ze Zprávy o posouzení a hodnocení nabídek ze dne 1. 3. 2012, po posouzení nabídek vzhledem k zadavatelem stanoveným hodnotícím kritériím bylo možno uzavřít, že nejvýhodnější nabídkou je nabídka vybraného uchazeče s nabídkovou cenou 4 680 000 Kč bez DPH (tj. 5 616 000 Kč včetně DPH).
15. Zadavatel rozhodl dne 13. 3. 2012 o vyloučení navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení. V rámci odůvodnění rozhodnutí zadavatel uvedl k navrhovatelem nabízené jednotkové ceně za položku 1a – 70,- Kč/MJ, stanovené na spodní hranici cenového rozpětí, že průměrná cena činí 120,- Kč/MJ a že řádné vyhodnocení podkladů a analýza současného stavu je základním podkladem pro následné vyhotovení celého návrhu a při uchazečem uvedené ceně není objektivní předpoklad pro řádné vyhotovení. Pokud jde o navrhovatelem nabízenou jednotkovou cenu za položku 1c – 650,- Kč/MJ, podle zadavatele není obvyklou jednotkovou cenou, za kterou se tato činnost v současné době nabízí, ať už v porovnání se zakázkami zadávanými v rámci Jihočeského kraje v průběhu roku 2011, tak i v porovnání s doporučující tabulkou průměrných cen zpracovanou Ministerstvem zemědělství, když obvyklá cena se pohybuje od 1 800,- Kč/MJ do 2 000,- Kč/MJ. Zdůvodnění uchazeče podaná k jednotlivým nabídkovým cenám uvedeným v geodetických položkách jsou, jak zadavatel v odůvodnění shora označeného rozhodnutí uvádí, neobjektivní, uchazeč se např. nezmiňuje a nekalkuluje s tím, že v předmětném území jsou nekvalitní mapové podklady – THM – G a THM – V, když v k. ú. Záblatí existuje pouze částečně RES. S tím souvisí jednotková cena za položku 1e – 500,- Kč/MJ, která se jeví neobjektivní vzhledem k výše uvedeným geodetickým podkladům. Podle zadavatele jednotková cena 1f – 150,- Kč/MJ je také dle standardních cen a doporučující tabulky Ministerstva zemědělství podhodnocena, neboť průměrná cena za MJ se pohybuje kolem 350,- Kč/MJ. Zadavatel podotýká, že tato etapa („Dokumentace nároků vlastníků“) je významná pro odstranění nesouladů a následného vypracování návrhu projektu. K jednotkové ceně za položku 2b – 100,- Kč/MJ zadavatel konstatoval, že je ve vztahu k průměrným cenám výrazně podhodnocena, pohybují-li se ceny v současné době kolem 600,- Kč/MJ. Navrhovatelem uvedená cena vzbuzuje opodstatněnou pochybnost, zda lze skutečně za tuto cenu zpracovat řádně technické a geodetické podklady pro potřeby komplexních pozemkových úprav.
16. Ve vztahu k cenové kalkulaci použité navrhovatelem pro výpočet ceny zadavatelem vyžádaných položek v nabídce zadavatel uvedl, že cenová kalkulace dle hodinové sazby nemá patřičnou vypovídací hodnotu, která by reálně posoudila složitost, odbornost a kvalitu provedené práce. Zadavatel uzavřel, že cena nabídnutá navrhovatelem za zpracování veřejné zakázky neodpovídá standardní cenové relaci, nejedná se o cenu obvyklou za obdobné zakázky. Zpracování komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Záblatí není za nabídnutou cenu reálné. Z uvedeného důvodu zadavatel vyloučil navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení.

Rozhodnutí o vyloučení navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení bylo doručeno dne 21. 3. 2012.

17. Rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky vybraného uchazeče ze dne 27. 3. 2012 bylo všem uchazečům rozesláno spolu s oznámením zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky. Navrhovateli bylo doručeno dne 28. 3. 2012.
18. Navrhovatel zaslal zadavateli dne 4. 4. 2012 námitky proti rozhodnutí o vyloučení navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení ze dne 13. 3. 2012 a rovněž proti rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky ze dne 27. 3. 2012. Navrhovatel namítl pochybení zadavatele při hodnocení nabídek spočívající v porušení § 77 zákona a § 6 zákona, když má za to, že zadavatel na základě nepřesného, povrchního doporučení hodnotící komise vyřadil nabídku navrhovatele pro mimořádně nízkou nabídkovou cenu. Navrhovatel ve svých námitkách poukázal na ceny za srovnatelné veřejné zakázky v období 6/2011 až 3/2012 v Jihočeském kraji s tím, že pouze cena, kterou nabízí navrhovatel, je cenou, za kterou získali uchazeči obdobné veřejné zakázky. Tvrzení hodnotící komise, jakož i zdůvodnění, je podle navrhovatele nepřijatelné.
19. Rozhodnutí zadavatele o nevyhovění námitkám ze dne 13. 4. 2012 bylo navrhovateli doručeno dne 16. 4. 2012. Zadavatel v reakci na námitky navrhovatele uvedl, že jednotková cena 2 343,- Kč nabízená navrhovatelem je o 27,26 % nižší než průměrná jednotková cena ostatních uchazečů. Za spekulativní považuje zadavatel navrhovatelem předložený přehled cen některých zakázek za poslední období, neboť jen některé z uvedených zakázek by mohly být svým rozsahem a časovou náročností srovnatelné, např. Smetanova Lhota, Cehnice a Oslov; tato území jsou v systému Gusterberg a v ZMVM. Předmětná veřejná zakázka je řešena v systému THM a S42, kde se předpokládá větší časová náročnost na přípravě zakázky, jelikož je nutné spočítat souřadnice systému S42 a ověřit je v terénu. Podle zadavatele kalkuluje navrhovatel nabídkovou cenu nikoli podle ekonomických a technických ukazatelů, ale na základě cen konkurence, což vyplývá z vyjádření navrhovatele ze dne 14. 2. 2012 ve vztahu ke zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny. Zadavatel uzavřel, že rozhodnutí o vyloučení navrhovatele i o výběru nejvhodnější nabídky v předmětné veřejné zakázce učinil na základě objektivního skutkového zjištění a v souladu se zákonem.
20. Protože se navrhovatel neztotožnil s rozhodnutím zadavatele o námitkách, podal dopisem ze dne 26. 4. 2012 Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále též jen „Úřad“) návrh na přezkoumání úkonů zadavatele učiněných v předmětné veřejné zakázce spolu s návrhem na nařízení předběžného opatření. Zadavatel obdržel stejnopis návrhu rovněž dne 26. 4. 2012.
21. Dnem 26. 4. 2012, kdy Úřad návrh obdržel, bylo podle ustanovení § 113 zákona zahájeno správní řízení ve věci přezkoumání úkonů zadavatele.

II. Obsah návrhu na přezkoumání úkonů zadavatele

22. Úřad obdržel dne 26. 4. 2012 návrh na přezkoumání úkonů zadavatele učiněných v zadávacím řízení, jímž se navrhovatel rovněž domáhá vydání předběžného opatření, kterým by Úřad zakázal zadavateli uzavřít smlouvu v zadávacím řízení na předmětnou veřejnou zakázku. Navrhovatel dále navrhl zrušení rozhodnutí zadavatele o vyloučení navrhovatele ze dne 13. 3. 2012 z další účasti v zadávacím řízení, zrušení rozhodnutí zadavatele ze dne 13. 4. 2012 o nevyhovění námitce navrhovatele, zrušení rozhodnutí

zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky ze dne 27. 3. 2012 a jmenování nové hodnotící komise včetně nového posouzení a hodnocení nabídek a nového výběru nejvhodnější nabídky v předmětném zadávacím řízení.

23. Navrhovatel má za to, že jím nabídnutá cena není cenou mimořádně nízkou, což doložil cenami za obdobné služby ve vztahu k jednomu ha za řešené území. Podle přesvědčení navrhovatele nevěnovala hodnotící komise pozornost současným cenám za služby, které navrhovatel poskytuje. Navrhovatel tyto současné ceny musí akceptovat, aby mohl transparentním způsobem získávat zakázky a nedošlo k likvidaci společnosti navrhovatele. Jak navrhovatel uvedl, ročně dokončí přibližně pět obdobných veřejných zakázek, aniž by vlivem ceny snížil kvalitu či dílo nedokončil.
24. Dále navrhovatel poukázal na postup zadavatele v případě jiných veřejných zakázek, kdy zadavatel údajně postupoval vůči uchazečům odlišně, a to „Vyhotovení návrhu KPÚ v k. ú. Žabovřesky a v k. ú. Dehtáře“, dále ve veřejných zakázkách na vyhotovení návrhu KPÚ v k. ú. Nákrří a k. ú. Záblatí. V uvedených případech zadavatel údajně vyřadil nabídky uchazečů, kteří nabídli ceny za zpracování 1 ha řešeného území (základní jednotkovou cenu) 2 769,- Kč a 2 912,- Kč, případně 2 343,- Kč s tím, že jde o nabídkové ceny mimořádně nízké, avšak ve veřejné zakázce „Vyhotovení návrhu KPÚ v k. ú. Žabovřesky a v k. ú. Dehtáře“ zadavatel rozhodl tak, že zakázku získal uchazeč s obdobnou základní jednotkovou cenou ve výši 2 392,- Kč. Objektivní důvody pro takové rozhodnutí zadavatele podle navrhovatele neexistují.
25. Navrhovatel závěrem podání odkázal na své předchozí námitky vznesené v průběhu zadávacího řízení. Zároveň podotkl, že je jeho výlučným právem stanovit si způsob výpočtu nabídkové ceny, na základě hodinové individuální kalkulace či pomocí položkového rozpočtu.
26. Dnem 26. 4. 2012, kdy Úřad návrh obdržel, bylo podle ustanovení § 113 odst. 1 zákona zahájeno správní řízení ve věci přezkoumávání úkonů zadavatele. Zadavatel obdržel stejnopis návrhu dne 26. 4. 2012, tedy ve lhůtě dle § 114 odst. 4 zákona.

III. Řízení před správním orgánem

27. Účastníky tohoto správního řízení jsou podle ustanovení § 116 zákona:
 - a. zadavatel,
 - b. navrhovatel,
 - c. vybraný uchazeč.
28. Zahájení správního řízení oznámil Úřad účastníkům řízení dopisem č. j. ÚOHS-S245/2012/VZ-8563/2012/520/JMa ze dne 14. 5. 2012. Zároveň jim usnesením č. j. ÚOHS-S245/2012/VZ-8564/2012/520/JMa ze dne 14. 5. 2012 stanovil lhůtu, v níž mohli navrhovat důkazy, či činit jiné návrhy, a lhůtu, ve které se mohli vyjádřit k podkladům rozhodnutí.
29. Úřad rozhodnutím č. j. ÚOHS-S254/2012/VZ-8565/2012/520/JMa ze dne 16. 5. 2012 návrh navrhovatele na vydání předběžného opatření, jímž by měl být zadavateli podle ustanovení § 117 odst. 1 písm. a) zákona uložen zákaz uzavřít smlouvu s vybraným uchazečem, zamítl.

IV. Vyjádření zadavatele

30. Přípisem č.j. 81867/2012-MZE-130714 ze dne 3. 5. 2012, který byl Úřadu téhož dne doručen, se zadavatel vyjádřil k návrhu na zahájení řízení o přezkoumání úkonů zadavatele.
31. Zadavatel předně podotkl, že podle zákona nesmí být nucen uzavřít smlouvu s uchazečem, který by nebyl schopen plnění za nabídkovou cenu vůbec poskytnout, případně by ji neposkytl řádně. Dále uvedl, že navrhovatel nesplnil požadavek hodnotící komise na zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny objektivními důvody. Hodnotící komise posuzovala jednotlivé nabídky podle dílčího hodnotícího kritéria nabídkové ceny v intencích zadávacích podmínek a v souladu se zákonem, když přesně specifikovala, v čem spočívají její pochybnosti o schopnosti navrhovatele plnění za nabídkovou cenu realizovat.
32. Podle vyjádření zadavatele je zřejmé, že vysvětlení mimořádně nízké nabídkové ceny navrhovatele je stimulováno jen subjektivními důvody – snahou o udržení společnosti v konkurenci ostatních firem. Kalkulace nabízení ceny nevychází z ekonomických předpokladů, ale ze snahy získat zakázku za každou cenu, což navrhovatel připouští.
33. Poukazem na relevantní judikaturu správních soudů odůvodňuje zadavatel právo hodnotící komise posoudit všechny odborné otázky, související s procesem hodnocení nabídek, včetně přiměřenosti či nepřiměřenosti údajů v nabídkách. Hodnotící komise hodnotí vždy konkrétní stav případu. K navrhovatelem namítanému postupu v případě veřejné zakázky na zpracování návrhu KPÚ Žabovřesky je v tomto katastrálním území intravilán zpracován v DKM, není zde potřeba řešení přídělů a okolní katastrální území jsou již zpracovaná, tudíž obvod KPÚ lze převzít v DKM; rozdílná cena je tu tedy objektivně odůvodněna.

V. Závěry Úřadu

34. Úřad přezkoumal podle ustanovení § 112 zákona případ ve všech vzájemných souvislostech. Po zhodnocení všech podkladů a na základě vlastních zjištění rozhodl ve smyslu ustanovení § 118 odst. 4 písm. a) zákona o zamítnutí návrhu navrhovatele, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení nápravného opatření podle odstavců 1 nebo 2 ustanovení § 118 zákona.
35. Jak stanoví § 77 odst. 1 zákona, při posouzení nabídek uchazeče z hlediska splnění zadávacích podmínek posoudí hodnotící komise též výši nabídkových cen ve vztahu k předmětu veřejné zakázky. Jestliže nabídka obsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu, ve vztahu k předmětu veřejné zakázky, musí si hodnotící komise vyžádat od uchazeče písemné zdůvodnění těch částí nabídky, které jsou pro výši nabídkové ceny podstatné; zdůvodnění musí být uchazečem doručeno ve lhůtě 3 pracovních dnů ode dne doručení žádosti uchazeči, pokud hodnotící komise nestanoví lhůtu delší.
36. Přestože ustanovení § 77 odst. 1 zákona definuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve vztahu k předmětu veřejné zakázky, výsledkem ocenění předmětu veřejné zakázky je předpokládaná hodnota zakázky. Hodnotící komise proto porovnává výši nabídkových cen k této předpokládané hodnotě veřejné zakázky. Vliv konkurenčního prostředí na výši nabídkových cen, které současně vykazují tržní hodnotu předmětu veřejné zakázky, respektive tržní hodnotu prací, služeb nebo dodávek potřebných k provedení předmětu veřejné zakázky je rovněž zvažován.

37. Smyslem institutu mimořádně nízké nabídkové ceny je chránit zadavatele před situací, kdy uchazeč ve své nabídce uvede nereálnou cenu, za níž není možné z objektivních důvodů realizovat plnění veřejné zakázky, která by během realizace předmětu plnění veřejné zakázky vedla např. k nedokončení veřejné zakázky, k jejímu nekvalitnímu splnění, případně k téměř nekontrolovatelnému navyšování původní nabídkové ceny uchazeče.
38. Samotné posouzení, zda nabídková cena, resp. její jednotlivé části, je či není reálná ve vztahu k předmětu veřejné zakázky a k okolnostem a podmínkám, za kterých by byl předmět veřejné zakázky konkrétním uchazečem plněn, náleží hodnotící komisi. Také posouzení zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny musí zadavatel patřičně odůvodnit a uvést, v jaké části a z jakých objektivních důvodů považuje zdůvodnění za nereálné, resp. nedostačující, a to tak, aby jeho rozhodnutí bylo přezkoumatelné. Úřad pak nepřezkoumává přímo usuzování hodnotící komise, avšak formální a obsahovou stránku tohoto posouzení.
39. Zákon přitom nekvantifikuje hodnotu mimořádně nízké nabídkové ceny a ponechává na odborném názoru hodnotící komise, kterou z cen označí jako mimořádně nízkou nabídkovou cenu. Úřad podotýká, že označení nabídkové ceny jako mimořádně nízké neznamena negaci této ceny, ale pouze pochybnosti hodnotící komise o reálnosti nabídkové ceny. Hodnotící komise může označit jako mimořádně nízkou nabídkovou cenu i více nabídkových cen současně.
40. Ze zadávací dokumentace (§ 44 zákona), článku 2.3. Vztah předmětu veřejné zakázky a ceny, vyplývá, že uchazeči stanoví celkovou výši nabídkových cen za celý rozsah plnění předmětu veřejné zakázky a podrobnou kalkulaci nabídkové ceny zpracují dle položkového výkazu činností, který je nedílnou součástí zadávací dokumentace – návrhu smlouvy jako její příloha č. 1. S použitím tabulky se specifikací jednotlivých činností včetně jejich množství je celková cena díla bez DPH, resp. nabídková cena tvořena z 11 položek (částí), a to v rámci přípravných prací: 1a – Vyhodnocení podkladů a analýza současného stavu (Kč/MJ), 1b – Polohopisné zaměření zájmového území, ... (Kč/MJ), 1c – Stanovení obvodu upravovaného území - vyšetření obvodu upravovaného území vč. ZPMZ a geometrických plánů, stabilizace plastovou nebo kamennou značkou v potřebném rozsahu (Kč/MJ), 1d – Zjišťování hranic pozemků neřešených § 2 – vytyčení pozemků, stabilizace plastovou značkou (Kč/MJ), 1e – Upřesnění grafického přidělu, řešených nesouladů v KN, dokumentace pro vydání rozhodnutí o upřesnění přidělu nebo rekonstrukci, 1f – Dokumentace nároků vlastníků (Kč/MJ); Návrhové práce: 2a – Vypracování plánu společných zařízení včetně vyjádření orgánů a organizací (Kč/MJ), 2b – Výškopisné zaměření zájmového území pro zpracování plánu spol. zařízení, potřebné podélné a příčné profily společných zařízení pro stanovení plochy záboru půdy (Kč/MJ), 2c – Vypracování návrhu nového uspořádání pozemků (Kč/MJ), 2d – Kompletní dokumentace návrhu pozemkových úprav včetně návrhu postupu realizace (Kč/MJ); Mapové dílo: 3a – Zpracování mapového díla, včetně DKM a SPI (Kč/MJ).
41. Nabídku navrhovatele obdržel zadavatel dne 26. 1. 2012. Hodnotící komise na svém jednání dne 6. 2. 2012 posoudila jednotlivé nabídky z hlediska prokázání splnění kvalifikačních požadavků a požadavků zadavatele uvedených v zadávacích podmínkách. Pokud jde o nabídku navrhovatele, hodnotící komise při posouzení nabídkové ceny navrhovatele ve vztahu k předmětu veřejné zakázky vyjádřila pochybnost, že nabídka obsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve vztahu k předmětu veřejné zakázky s tím, že hodnotící komise si

vyžádá od navrhovatele písemné zdůvodnění, a to do tří dnů od doručení žádosti. Přílohou hodnotící zprávy jsou dokumenty označené jako „Hodnotící archy HK“, obsahující tabulku s nabídkovými cenami v jednotlivých položkách (částech) výkazu činností s barevným vyznačením položek výkazu činností, k nimž bude požadováno zdůvodnění.

42. Hodnotící komise si v souladu se ustanovením § 77 odst. 1 zákona vyžádala přípisem č. j. 28417/2012-MZE-130714 ze dne 13. 2. 2012 od navrhovatele zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny za zpracování dílčích fakturačních celků 1a, 1c, 1e, 1f a 2b, a to vzhledem k předmětu veřejné zakázky a k okolnostem a podmínkám, za nichž má být předmět veřejné zakázky plněn. Podle názoru hodnotící komise obsahuje nabídka navrhovatele mimořádně nízkou nabídkovou cenu. Nabídková cena navrhovatele ve výši 3 654 500 bez DPH se jeví nereálnou ve vztahu k předmětu veřejné zakázky, a to vzhledem k předpokládané hodnotě veřejné zakázky, stanovené zadavatelem ve výši 9 760 000 Kč bez DPH, což představuje přibližně 37,4 % její hodnoty. Jak hodnotící komise uvedla, komplexní pozemkové úpravy, které proběhly ve srovnatelných katastrálních územích, byly realizovány za podstatně vyšší cenu.
43. Ve vztahu k jednotlivým položkám výkazu činností považovala hodnotící komise za nereálnou nabídkovou cenu za zpracování dílčích fakturačních celků: 1a – Vyhodnocení podkladů a analýza současného stavu (Kč/MJ), 1c – Stanovení obvodu upravovaného území - vyšetření obvodu upravovaného území vč. ZPMZ a geometrických plánů, stabilizace plastovou nebo kamennou značkou v potřebném rozsahu (Kč/MJ), 1e – Upřesnění grafického přidělu, řešených nesouladů v KN, dokumentace pro vydání rozhodnutí o upřesnění přidělu nebo rekonstrukcí, 1f – Dokumentace nároků vlastníků (Kč/MJ), a 2b – Výškopisné zaměření zájmového území pro zpracování plánu spol. zařízení, potřebné podélné a příčné profily společných zařízení pro stanovení plochy záboru půdy (Kč/MJ). Navrhovatelem nabízené ceny bez DPH za měrné jednotky ve výši 70,- Kč v rámci dílčího fakturačního celku 1a, 650,- Kč v rámci dílčího fakturačního celku 1c, 500,- Kč v rámci dílčího fakturačního celku 1e, 150,- Kč v rámci dílčího fakturačního celku 1f, 100,- Kč v rámci dílčího fakturačního celku 2b, s tím, že za tyto ceny není možné veřejnou zakázku objektivně a v žádané kvalitě realizovat. Hodnotící komise dále uvedla, že porovnála navrhovatelem nabízené ceny za měrné jednotky s nabízenými cenami ostatních uchazečů a s tabulkou jednotkových cen vytvořenou Ministerstvem zemědělství – Ústředním pozemkovým úřadem. Navrhovatel byl zároveň požádán o doložení podobných zakázek realizovaných za nabízenou cenu v požadované kvalitě.
44. Je třeba konstatovat v souladu se stanoviskem zadavatele, že je smyslem právní úpravy týkající se mimořádně nízké nabídkové ceny umožnit identifikovat ty nabídky, které vzbuzují oprávněné podezření, že uchazeč nebude schopen za nabídnutou cenu předmět veřejné zakázky řádně realizovat. Jak již bylo uvedeno shora, institut mimořádně nízké nabídkové ceny upravuje ustanovení § 77 zákona v tom smyslu, že hodnotící komise posuzuje nabídky uchazečů z hlediska splnění zadávacích podmínek, kdy posoudí též výši nabídkových cen ve vztahu k předmětu veřejné zakázky. Shledá-li hodnotící komise, že některá nabídka obsahuje mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve vztahu k předmětu veřejné zakázky, vyžádá si od uchazeče písemné zdůvodnění těch částí nabídky, které jsou pro vyšší nabídkové ceny podstatné.

45. Podle ustanovení § 77 odst. 2 zákona hodnotící komise může vzít v úvahu zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny, jestliže je tato cena zdůvodněna objektivními příčinami, zejména a) ekonomickými aspekty konstrukční metody či technologie, výrobního procesu nebo poskytovaných služeb, b) objektivností technického řešení nebo výjimečně příznivými podmínkami, které má uchazeč k dispozici pro provedení stavebních prací nebo poskytnutí dodávek či služeb, c) originalitou stavebních prací, dodávek nebo služeb, d) souladem s předpisy týkajícími se ochrany zaměstnanců a pracovních podmínek, které jsou účinné v místě provádění stavebních prací, poskytování služeb nebo dodávek, nebo e) potenciální možností uchazeče získat veřejnou podporu.
46. Zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny navrhovatel zaslal zadavateli dne 16. 2. 2012. Kromě jmenování konkrétních veřejných zakázek navrhovatel uvedl, že na nabídku je nutné pohlížet jako na celek, ve kterém se více či méně jednotlivé položky nabídky prolínají. K jednotkovým cenám navrhovatel uvedl, že jsou stanoveny na spodní hranici cenového rozpětí, za které společnost tyto výkony koncem roku 2011 nabízela, resp. v současné době nabízí, zejména s ohledem na rozsah řešeného území (1 560 ha), hospodářské využití území, dopravní a vodohospodářské poměry v území, ochranu půdy v území a stav technické dokumentace o území. Jím nabídnutá cena reflektuje zkušenosti z obdobných veřejných zakázek, přičemž navrhovatel přehodnotil své nabídkové ceny v plném rozsahu tak, aby byly konkurenceschopné. Ceny vycházejí z hodinových kalkulací, které reflektují potřebné časy pro zpracování jednotlivých celků našimi zaměstnanci.
47. Hodnotící komise na jednání dne 1. 3. 2012 posoudila navrhovatelovo zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny ve vztahu k předmětu veřejné zakázky, jež jí bylo navrhovatelem téhož dne doručeno, a dospěla k závěru, že navrhovatelem nabídnutá cena za zpracování veřejné zakázky neodpovídá standardní cenové relaci, nejedná se o cenu obvyklou za obdobné zakázky, přičemž zpracování komplexní pozemkové úpravy ve vymezené oblasti není za nabídnutou cenu reálné. Neboť podle hodnotící komise není mimořádně nízká nabídková cena zdůvodněna objektivními příčinami, vyřadila nabídku navrhovatele a doporučila zadavateli vyloučit navrhovatele z účasti v zadávacím řízení pro neobjektivní zdůvodnění příčin mimořádně nízké nabídkové ceny (§ 77 odst. 6 zákona).
48. Zadavatel rozhodnutím č.j. 31623/2012-MZE-130714 ze dne 13. 3. 2012 vyloučil navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení. V odůvodnění rozhodnutí o vyloučení navrhovatele se zadavatel zabývá navrhovatelem provedeným vysvětlením cen jednotlivých položek výkazu činností. Zadavatel uvedl, že ve vztahu k jednotkové ceně za položku 1a – 70,- Kč/MJ, u níž navrhovatel připouští, že cena za danou položku je stanovena na spodní hranici cenového rozpětí, se při zohlednění doporučené cenové kalkulace Ministerstva zemědělství pohybuje cena v průměru kolem 120,- Kč/MJ; řádné vyhodnocení podkladů a analýza současného stavu je však základním podkladem pro řádné vyhotovení a při navrhovatelem uvedené ceně není objektivní předpoklad pro řádné vyhotovení. Jednotková cena navrhovatele za položku 1c – 650,- Kč/MJ není oproti názoru navrhovatele obvyklou jednotkovou cenou, za kterou se v současné době tato činnost nabízí, ať už jako zadavatel uvádí v porovnání se zakázkami vysoutěženými v rámci Jihočeského kraje v průběhu roku 2011, tak i v porovnání s doporučující tabulkou průměrných cen zpracovanou Ministerstvem zemědělství, když obvyklá průměrná cena se pohybuje od 1 800 do 2 000,- Kč/MJ. Zadavatel dále podotýká, že zdůvodnění jednotlivých jednotkových cen v uvedených geodetických

položkách jsou neobjektivní, navrhovatel se např. nezmiňuje a nekalkuluje s tím, že v předmětném území jsou nekvalitní mapové podklady – THM – G a THM – V a že v katastrálním území Záblatí existuje pouze částečně RES. Neobjektivní vzhledem k výše uvedeným geodetickým podkladům je též jednotková cena za položku 1e – 500,- Kč/MJ. Nabídková cena navrhovatele za položku 1f – 150,- Kč/MJ je podle zadavatele a rovněž dle standardních cen a doporučující tabulky Ministerstva zemědělství podhodnocená. Průměrná cena za MJ se pohybuje kolem 350,- Kč/MJ; tato etapa je významná pro odstranění nesouladů a následného vypracování návrhu projektu. Též cena za položku 2b – 100,- Kč/MJ je ve vztahu k průměrným cenám podle hodnocení zadavatele výrazně podhodnocena, kdy ceny se v současné době pohybují kolem 600,- Kč/MJ; uvedená cena vzbuzuje podle zadavatele opodstatněnou pochybnost, zda lze skutečně za tuto cenu zpracovat řádně technické a geodetické podklady pro potřeby komplexních pozemkových úprav. Podle posouzení zadavatele cenová kalkulace dle hodinové sazby nemá patřičnou vypovídací hodnotu, která by reálně posoudila složitost, odbornost a kvalitu provedené práce.

49. Zadavatel uvedl, že posoudil navrhovatelem předloženou nabídku a přezkoumal doporučení hodnotící komise, která po navrhovatelem provedeném zdůvodnění dospěla k závěru, že cena nabídnutá navrhovatelem neodpovídá standardní cenové relaci, když se nejedná o cenu obvyklou za obdobné zakázky. Na základě těchto dokumentů a zjištěných informací a se zohledněním dlouholetých zkušeností se zpracováním návrhů komplexních pozemkových úprav zadavatel uzavřel, že zpracování komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Záblatí není za nabídnutou cenu reálné a realizovatelné v požadované kvalitě, kdy příliš nízkou cenu nabídnutou navrhovatele považuje za výrazné riziko s reálným nebezpečím, že zakázka z tohoto důvodu nebude uskutečněna nebo řádně dokončena. Proto zadavatele na základě ustanovení § 76 odst. 6 zákona rozhodl o vyloučení navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení. Uvedené rozhodnutí bylo navrhovateli doručeno dne 21. 3. 2012.
50. Rozhodnutím zadavatele ze dne 27. 3. 2012 byla jako nejvhodnější vybrána nabídka vybraného uchazeče.
51. Proti rozhodnutí zadavatele o vyloučení z účasti v zadávacím řízení, jakož i proti rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky, podal navrhovatel dopisem ze dne 4. 4. 2012 doručeným zadavateli téhož dne námítky s tím, že jej zadavatel vyloučil pro podání nabídky s mimořádně nízkou nabídkovou cenou na základě nepřesného, povrchního a zřejmě i manipulativního doporučení hodnotící komise.
52. V odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele ze dne 13. 4. 2012, jež bylo navrhovateli doručeno dne 16. 4. 2012, zadavatel odmítl námítky navrhovatele. K navrhovatelem předloženému přehledu cen některých zakázek za poslední období zadavatel uvedl, že jej považuje za spekulativní, neboť jen některé z uvedených zakázek by mohly být svým rozsahem a časovou náročností srovnatelné s předmětnou veřejnou zakázkou, přičemž i tato území ve veřejných zakázkách Smetanova Lhota a Oslov, případně Cehnice, byla řešena v systémech pro zpracování pozemkových úprav, jež jsou odlišné od předmětné veřejné zakázky, kde se ovšem předpokládá větší náročnost při přípravě zakázky, tj. nutnost spočítat souřadnice systému daného systému a ověřit je v terénu, přičemž cenu ovlivňuje rovněž počet vlastníků, technická náročnost území, jeho znalost a dopravní vzdálenosti. Odůvodnění cen navrhovatele se zadavateli jeví nevěrohodné v kontextu s konstatací navrhovatele o nutnosti přizpůsobit se cenou tržnímu prostředí. Zadavatel uzavřel, že jak vyloučení

navrhovatele, tak výběr nejvhodnější nabídky v předmětné veřejné zakázce, byl proveden na základě objektivního skutkového zjištění a v souladu se zákonem. Zadavatel podotkl, že předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla stanovena na základě metodického materiálu Ministerstva zemědělství. Podpůrně bylo využito srovnání cen nabízených ostatními uchazeči, přičemž zjištěná průměrná jednotková cena ostatních uchazečů je 3 221,- Kč. Cena nabízená navrhovatelem je 2 343,- Kč, což je o 27,26 % nižší než průměrná jednotková cena ostatních uchazečů.

53. Jak z předložené zadávací dokumentace vyplývá, zadavatel měl k dispozici dostatek informací o předmětu a způsobu realizace veřejné zakázky i o nabídkových cenách všech uchazečů a měl tak dostatečné podklady pro určení, zda se v daném případě jedná o mimořádně nízkou nabídkovou cenu ve vztahu k předmětu veřejné zakázky.
54. Z předložené dokumentace k veřejné zakázce a z vyjádření účastníků řízení Úřad nezjistil, že by hodnotící komise postupovala při hodnocení nabídek a při posouzení nabídkových cen jednotlivých uchazečů v rozporu se zákonem (§ 79 odst. 4 zákona) nebo se zadávacími podmínkami (§ 77 zákona). Žádost navrhovatele o zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny obsahovala označení té části nabídky, jež je považována ve vztahu k předmětu veřejné zakázky za mimořádně nízkou, a též výzvu navrhovatele k písemnému zdůvodnění jím nabídnuté ceny mimořádně nízké nabídkové ceny za zpracování dílčích fakturačních celků 1a, 1c, 1e, 1f a 2b, a to vzhledem k předmětu veřejné zakázky a k okolnostem a podmínkám, za nichž má být předmět veřejné zakázky plněn. Zadavatel posoudil navrhovatelem předložené zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny a v souladu s názorem hodnotící komise konstatoval, že nabídková cena navrhovatele není zdůvodněna objektivními příčinami tak, jak jsou jmenovány § 77 odst. 2 zákona.
55. Úřad uzavírá, že po přezkoumání skutečností uvedených v návrhu, zadávací dokumentaci a ve vyjádřeních účastníků řízení nedospěl k závěru, že by zákon byl porušen, resp. že by bylo nutno uložit zadavateli nápravné opatření. Jak vyplývá ze spisové dokumentace, zadavatel naplnil požadavky § 77 zákona ve vztahu k mimořádně nízké nabídkové ceně navrhovatele, když dospěl k závěru, že zdůvodnění mimořádně nízké nabídkové ceny objektivními příčinami navrhovatel nepodal. Zadavatel proto po přezkoumání nabídky a zdůvodnění nabídkové ceny vyloučil navrhovatele z další účasti v zadávacím řízení s tím, že příliš nízká nabídková cena je pro zadavatele výrazným rizikem a hrozí reálné nebezpečí, že zakázka nebude z tohoto důvodu uskutečněna nebo řádně dokončena.
56. Úřad tedy rozhodl o zamítnutí návrhu podle ustanovení § 118 odst. 4 písm. a) zákona, 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, tř. Kpt. Jaroše 7, 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.

otisk úředního razítka

JUDr. Eva Kubišová
místopředsedkyně

Obdrží:

1. Česká republika, Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad České Budějovice, se sídlem Rudolfovska 80, 370 78 České Budějovice
2. GEOREAL spol. s r.o., se sídlem Hálkova 1059/12, 301 00 Plzeň
3. GEOPOZEM, v.o.s., se sídlem Staroměstská 1504/1, 370 04 České Budějovice

Vypraveno dne:

viz otisk razítka na poštovní obálce nebo časový údaj na obálce datové zprávy