



**ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE**  
**Dunajská 68, P.O.BOX 58, 820 04 Bratislava 24**  
**Odbor kontroly**

Číslo: 1316-7000/2016-OK/4

Bratislava 13. 07. 2016

1		MESTO FILAKOVO	
Došlo dňa: 18. JÚL 2016		Prílohy:	
Číslo zápisu: D1/2016/00344		Číslo spisu:	
Registračná značka:		Skartačný znak a lehota:	
Vec			
Vybavuje: <i>J. Veselý</i>			

Mesto Filakovo  
Radničná 25  
986 01 Filakovo

**Informácia pre verejného obstarávateľa**

Úradu pre verejné obstarávanie (ďalej len „úrad“) bol dňa 14. 01. 2016 doručený list „Žiadosť o prešetrovanie konania orgánov Mesta Filakovo“ bez datovania, obsahom ktorého je žiadosť autora podnetu o vykonanie kontroly postupu Mesta Filakovo, Radničná 25, 986 01 Filakovo (ďalej len „Mesto Filakovo“ alebo „verejný obstarávateľ“) pri zadávaní zákazky týkajúcej sa uskutočnenia stavebných prác na predmet zákazky „Výstavba nájomných bytov realizovaná prostredníctvom spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o.“.

V predmetnom podnete jeho autor uvádza, sa vedenie Mesta Filakovo rozhodlo výstavbu nájomných bytov realizovať prostredníctvom spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o., Parný mlyn 5142, 984 01 Lučenec, IČO: 31 588 794 (ďalej len „COSTRUO, spol. s r.o.“), a to tak, že uvedenej spoločnosti prenajme mestské pozemky za 1 euro, pričom menovaná spoločnosť na nich postaví byty a tie následne Mesto Filakovo odkúpi. Zároveň autor vo svojom podnete uviedol, cit.: „Pri výbere zhotoviteľa diela sa absolútne nedá hovoriť o vytvorení konkurenčného prostredia, nakoľko bolo obídené výberové konanie v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. ... Z tohto dôvodu žiadame prešetriť aj príbuzenské vzťahy vedenia mesta s firmou COSTRUO spol. s r.o. ..., nakoľko sa pri komplexnom pohľade na vec vynára jediný záujem a ten je v zmysle legislatívy platnej na území Slovenskej republiky konfliktný.“

Úrad listom č. 1316-7000/2016-OK/1 „Žiadosť o poskytnutie informácií“ zo dňa 11. 04. 2016, doručeným dňa 14. 04. 2016, požiadal Mesto Filakovo v zmysle § 49 ods. 3 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) o poskytnutie údajov a informácií potrebných na riadne posúdenie a vyhodnotenie doručeného podnetu, a to v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia predmetného listu.

Dňa 21. 04. 2016 bol úradu doručený list č. D1/2016/001939 „Žiadosť o poskytnutie informácií - odpoveď“ zo dňa 19. 04. 2016, v ktorom sa uvádza, že Mesto Filakovo nerealizovalo proces verejného obstarávania za účelom uskutočnenia stavebných prác na predmet zákazky „Výstavba nájomných bytov realizovaná prostredníctvom spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o.“, pretože podľa názoru Mesta Filakovo v tomto konkrétnom prípade nejde o zákazku na uskutočnenie stavebných prác v zmysle zákona o verejnom obstarávaní, nakoľko Mesto Filakovo na základe Uznesenia č. 103/2015 Mestského zastupiteľstva vo Filakove zo dňa 24. 09. 2015 podľa § 9 ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa uzatvorilo so spoločnosťou COSTRUO, spol. s r.o. **Nájomnú zmluvu č. 09/2015/OEaMM zo dňa**

**03. 11. 2015** (ďalej len „Nájomná zmluva“), predmetom ktorej nie je v zmysle tvrdení Mesta Fiľakovo finančné plnenie, a teda v tomto konkrétnom prípade nejde o odplatnú zmluvu.

Vo vyššie uvedenom liste sa ďalej uvádza, cit.: „... Mesto Fiľakovo s firmou COSTRUO, spol. s r.o. okrem Zmluvy nemá uzatvorený žiadny iný právny vzťah ohľadom výstavby nájomných bytov ... v zmysle § 3 ZVO sa nejedná o zákazku, k prevodu žiadnej nehnuteľnosti v predmete výstavby nájomných bytov firmou COSTRUO nedošlo, realizácia podľa podnetu sa nezačala, na výstavbu nájomných bytov pre firmu COSTRUO nie je vydané stavebné povolenie.“

Následne úrad listom č. 1316-7000/2016-OK/2 „Žiadosť o poskytnutie informácií“ zo dňa 06. 05. 2016, doručeným dňa 09. 05. 2016, požiadal Mesto Fiľakovo v zmysle § 63 ods. 1 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 438/2015 Z. z. (ďalej len „zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní“) o poskytnutie ďalších údajov a informácií, a to v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia predmetného listu.

Dňa 11. 05. 2016 bol úradu doručený list č. D1/2016/002368 „Žiadosť o poskytnutie informácií 2 - odpoveď“ zo dňa 10. 05. 2016, prostredníctvom ktorého Mesto Fiľakovo poskytlo úradu vyjadrenie, že so spoločnosťou COSTRUO, spol. s r.o. neuzavrelo v nadväznosti na Nájomnú zmluvu žiadnu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ani kúpnu zmluvu a po realizácii stavieb uvedených v Nájomnej zmluve zväží na základe vlastných potrieb možnosť prevodu nehnuteľností do vlastného majetku.

**Po dôkladnom preskúmaní doručeného podnetu a informácií poskytnutých Mestom Fiľakovo dospel úrad k nasledovnému záveru:**

Mesto Fiľakovo je verejným obstarávateľom podľa § 6 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní účinného ku dňu 03. 11. 2015.

Verejný obstarávateľ ako prenajímateľ uzatvoril s COSTRUO, spol. s r.o. ako nájomcom **Nájomnú zmluvu č. 09/2015/OEaMM zo dňa 03. 11. 2015**, predmetom ktorej je v zmysle bodu 3.1 Čl. III. „Predmet zmluvy“ predmetnej zmluvy prenájom pozemkov uvedených v bode 2.1. prenajímateľom nájomcovi za účelom realizácie stavby „Výstavba nájomných bytových domov vo Fiľakove v lokalite Farská lúka v počte 12 bytových jednotiek a v lokalite ul. B. S. Timravy v počte 18 bytových jednotiek“, uvedenej v bode 2.2. tejto zmluvy, a to v rozsahu a za podmienok špecifikovaných v tejto zmluve.

Podľa bodu 4.1 Čl. IV. „Účel nájmu a nájom“ Nájomnej zmluvy prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemky uvedené v bode 2.1. Čl. II. tejto zmluvy za účelom realizácie stavby v súlade so zverejneným zámerom mesta na podporu výstavby nájomných bytov. Stavba musí byť zrealizovaná v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, aby prenajímateľ mohol podať žiadosť o dotáciu na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a o úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu predmetnej stavby. V bode 4.2 uvedeného článku Mesto Fiľakovo podpisom Nájomnej zmluvy udelilo spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o., cit.: „... výslovný neodvolateľný súhlas na zhodnotenie pozemku a jeho zaťaženie výstavbou stavieb uvedených v bode 2.2. Čl. II. tejto zmluvy“.

Podľa písm. e), f) bodu 8.6 Čl. VIII. „Práva a povinnosti zmluvných strán“ Nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný s odbornou starostlivosťou a v dostatočnom časovom predstihu v súčinnosti s nájomcom ako stavebníkom vykonať všetky úkony a zabezpečiť všetky podklady potrebné na podanie žiadosti o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB **na odkúpenie nehnuteľnosti** a v zákonom určenej lehote pre rok 2017 podať v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní žiadosť o dotáciu na MDVRR SR a na poskytnutie úveru zo ŠFRB.

Podľa § 9 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní účinného ku dňu 03. 11. 2015 sú verejný obstarávateľ a obstarávateľ povinní pri zadávaní zákaziek postupovať podľa tohto zákona.

Povinnosti **verejného obstarávateľa** v zmysle zákona o verejnom obstarávaní smerujú najmä k povinnej aplikácii tohto zákona, pričom pri výbere zmluvného partnera na dodanie tovarov, **uskutočnenie stavebných prác** alebo poskytnutie služieb **musí postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní**, s výnimkou ustanovenia § 1 ods. 2 až ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní. Zároveň je nevyhnutné, aby celý proces zadávania zákazky rešpektoval základné slobody vyplývajúce zo Zmluvy o fungovaní EÚ. Ide predovšetkým o voľný pohyb tovaru, voľný pohyb služieb, voľný pohyb kapitálu, ako aj princípy z nich vyplývajúce, ktorými sú princíp rovnakého zaobchádzania a nediskriminácie, ako aj transparentnosti.

V tejto súvislosti úrad poukazuje aj na znenie Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2004/18/ES z 31. marca 2004 o koordinácii postupov zadávania verejných zákaziek na práce, verejných zákaziek na dodávku tovaru a verejných zákaziek na služby (ďalej len „smernica“), ktorá bola transponovaná do národného vnútroštátneho práva – zákona o verejnom obstarávaní (viď Príloha č. 7 k zákonu č. 25/2006 Z. z. Zoznam preberaných právne záväzných aktov Európskej únie).

Vzhľadom na skutočnosť, že bola smernica prebratá do zákona o verejnom obstarávaní, **je úrad povinný vykladať ustanovenia zákona o verejnom obstarávaní eurokonformným spôsobom**, aby boli naplnené znenia a ciele uvedenej smernice, a aby sa dosiahli smernicou sledované výsledky. Vnútroštátne orgány aplikácie práva, vrátane úradu, sa majú v rámci svojich právomocí vždy usilovať o eurokonformný výklad vnútroštátneho práva tak, aby sa zabezpečil „reálny“ účinok smernice a dosiahnutie jej cieľa, a to bez ohľadu na to, či ustanovenia použité pri výklade majú alebo nemajú priamy účinok.

Z judikátu Súdneho dvora Európskej únie vo veci **C-451/08**, Helmut Müller GmbH proti Bundesanstalt für Immonilienaufgaben, vyplýva, že v zmysle Článku 1 ods. 2 písm. a) smernice, **verejné zákazky predstavujú odplatné zmluvy**, uzavreté písomne (bod 45). Navyše, jedine odplatné zmluvy môžu predstavovať verejnú zákazku v zmysle smernice 2004/18 (bod 47).

S poukazom na vyššie citované ustanovenia Nájomnej zmluvy zo dňa 03. 11. 2015 je zrejmé, že jej predmetom je záväzok spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o. vybudovať a skolaudovať stavbu - nájomné bytové domy vo Fiľakove v lokalite Farská lúka v počte 12 bytových jednotiek a v lokalite ul. B. S. Timravy v počte 18 bytových jednotiek, na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve Mesta Fiľakovo, prenajatých spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o. za symbolickú sumu 1 euro za celú dobu nájmu, a to s výslovným

neodvolateľným súhlasom Mesta Fiľakovo na zhodnotenie pozemku a jeho zaťaženie výstavbou stavieb.

Z dokumentu „Správa na zasadnutie Mestského zastupiteľstva vo Fiľakove konaného dňa 24.09.2015 o majetkovoprávnych záležitostiach evidovaných na odd. EaMM od posledného zasadnutia MsZ“ (ďalej len „správa“) vyplýva, že zámerom mesta je vybudovať 30 nájomných bytov, pričom ich nadobudnutie Mestom Fiľakovo nemá byť realizované klasickou výstavbou v režii Mesta Fiľakovo, ale formou kúpy hotových stavieb, ktoré postaví dodávateľ COSTRUO, spol. s r.o. na vlastné náklady.

Podľa Uznesenia č. 103/2015 zo dňa 24.09.2015 (ďalej len „uznesenie“) Mestské zastupiteľstvo Mesta Fiľakovo v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa schválilo prenájom mestských pozemkov vedených na LV č. 2 a 2272 k. ú. Fiľakovo spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o. ako nájomcovi a investorovi za účelom výstavby 30 bytových jednotiek, za celkovú cenu nájmu 1 euro na celú dobu nájmu.

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že zo znenia správy a uznesenia vyplýva zámer Mesta Fiľakovo kúpiť hotové stavby, ktoré postaví dodávateľ COSTRUO, spol. s r.o. podľa požiadaviek Mesta Fiľakovo, vrátane spôsobu jeho financovania. Avšak ani z predmetných dokumentov, ani z Nájomnej zmluvy nevyplýva záväzok Mesta Fiľakovo odkúpiť predmetnú stavbu, ani záväzok poskytnúť spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o. odplatu, ani žiadne iné protiplnenie za zhotovenie tejto stavby.

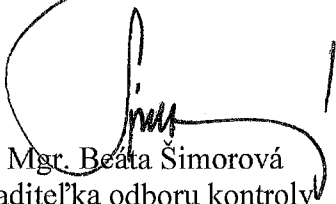
S poukazom na absenciu povinnosti Mesta Fiľakovo poskytnúť spoločnosti COSTRUO, spol. s r.o. za zhotovenie stavby protiplnenie má úrad za to, že **v súčasnosti v danom prípade nejde o zákazku v zmysle § 3 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní účinného ku dňu 03. 11. 2015**, konkrétne o zákazku na uskutočnenie stavebných prác, keďže nie je naplnený základný definičný znak zákazky, a to uzavretie odplatnej zmluvy medzi verejným obstarávateľom na jednej strane a úspešným uchádzačom na strane druhej.

Podľa § 140 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní je úrad ústredným orgánom štátnej správy pre verejné obstarávanie, ktorý v súlade s § 147 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní vykonáva dohľad nad verejným obstarávaním.

Vzhľadom na to, že z uvedených dokumentov vyplýva zámer Mesta Fiľakovo kúpiť predmetné bytové jednotky, úrad v rámci úlohy preventívneho pôsobenia dáva do pozornosti Mesta Fiľakovo skutočnosť, že v prípade ak Mesto Fiľakovo v budúcnosti odkúpi predmetné bytové jednotky od súkromnej spoločnosti postavené na prenajatom obecnom pozemku alebo v prípade ak dôjde k akémukoľvek poskytnutiu protiplnenia za prevod vlastníckeho práva k takýmto bytovým jednotkám bez použitia postupov podľa zákona o verejnom obstarávaní, Mesto Fiľakovo sa týmto vyhne povinnej aplikácii zákona o verejnom obstarávaní, čo bude možné považovať za úmyselné obchádzanie zákona o verejnom obstarávaní.

S pozdravom

ÚRAD PRE VEREJNÉ  
OBSTARÁVANIE  
Dunajská ul. č. 68, P.O.BOX 58  
820 04 Bratislava 24  
-17-

  
Mgr. Beáta Šimorová  
riadiateľka odboru kontroly