



UVO

ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE
odbor metodiky
Dunajská 68, P. O. Box 58, 820 04 Bratislava 24

Vážený pán
Ing. Slavomír Božoň
poslanec mestského zastupiteľstva Poprad

Váš list číslo/zo dňa
e-mail
16. 05. 2013

Naše číslo
7006-5000/2013

Vybavuje/☎

Bratislava
31. 05. 2013

Vec

Metodické usmernenie

E-mailom zo dňa 16. 05. 2013 ste sa na nás obrátili so žiadosťou o poskytnutie metodického usmernenia k zákonu 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“).

Uvádzate, že Mestské zastupiteľstvo mesta Poprad schválilo kúpu 43 bytových jednotiek mestom POPRAD v obytnom súbore NOVÝ POPRAD, ktoré postaví v roku 2013-2014 stavebník - spoločnosť TENZONA INVEST s. r. o., za podmienky, že kúpna cena bude stanovená v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákonom č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a súvisiacimi vyhláškami a nariadeniami, resp. v súlade s platnou legislatívou v čase podávania žiadosti a za podmienky, že Mesto Poprad získa na celú kúpnu cenu vrátane DPH finančné prostriedky z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotáciu Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Pýtate sa, či týmto postupom - konaním nebude alebo nebol porušený zákon o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V predmetnej veci Vám poskytujeme nasledovné metodické usmernenie.

Verejný obstarávateľ je podľa § 9 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní povinný pri zadávaní zákaziek postupovať podľa tohto zákona. Z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zákazky a zmluvy, pri ktorých nie je možné z rôznych dôvodov (ochranné a bezpečnostné dôvody, pravidlá a postupy určené medzinárodnou organizáciou, pravidlá a postupy určené v špecifickej medzinárodnej zmluve, uzatváranie pracovnoprávnych vzťahov atď.) aplikovať pravidlá a postupy ustanovené týmto zákonom. Výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní pre verejného obstarávateľa sú upravené v ustanovení § 1 ods. 2 až 4.

Ak ide o civilnú zákazku, podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní sa tento zákon nevťahuje na nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností a s tým súvisiacich práv okrem finančných služieb, ktoré s tým súvisia.

Znamená to, že z pôsobnosti zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zmluvy, ktorých predmetom je nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo na získanie nájomného práva k nehnuteľnosti, nakoľko v prípade potreby získania konkrétnej nehnuteľnosti, verejný obstarávateľ nemôže zabezpečiť dodržanie princípov verejného obstarávania. Pri zadávaní zákaziek na finančné služby, ktoré sa zadávajú v čase pred uzavretím, pri uzavretí alebo po uzavretí zmluvy o kúpe alebo nájme nehnuteľnosti, verejný obstarávateľ postupuje podľa zákona o verejnom obstarávaní.

Použitie tejto výnimky je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ nadobúda alebo najíma; predmetnú výnimku nie je možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje.

Výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní je potrebné vykladať reštriktívne. K uplatneniu výnimky z aplikácie pravidiel a postupov vo verejnom obstarávaní môže dôjsť len za predpokladu existencie objektívnych dôvodov pre uzavretie určitých a presne vymedzených zmlúv bez použitia týchto pravidiel a postupov. Je však zakázané použitie týchto výnimiek s cieľom vyhnúť sa transparentným a súťažným postupom zadávania zákazky bez objektívnych dôvodov (§ 1 ods. 6 zákona o verejnom obstarávaní).

S pozdravom

Ing. Katarína Brtáňová
riaditeľka odboru

Číslo: 13025-5000/2015

Bratislava: 18. 09. 2015

Podaním zo dňa 07. 09. 2015 ste sa obrátili na Úrad pre verejné obstarávanie (ďalej len „úrad“) so žiadosťou o poskytnutie metodického usmernenia k zákonu 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“).

Pýtate sa, či je verejný obstarávateľ (mesto) povinný postupovať v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní v prípade, ak mesto vyberie architektonický návrh konkrétneho zhotoviteľa stavebného diela, pričom sa zmluvne zaviazá, že po ukončení stavebných prác (ktoré realizuje zhotoviteľ z vlastných prostriedkov) odkúpi verejný obstarávateľ do svojho vlastníctva (za účelom vytvorenia napr. nájomných bytov).

Uvádzate, že v poslednom čase bolo medializovaných viacero prípadov takýchto postupov zo strany verejných obstarávateľov, avšak Vy zastávate názor, že v prípade ak verejný obstarávateľ uzatvorí kúpnu zmluvu (zmluvu o budúcej kúpnej zmluve) musí postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní a nie podľa obchodného zákonníka (obchodná verejná súťaž).

V predmetnej veci Vám poskytujeme nasledovné metodické usmernenie.

Z kontextu žiadosti vyplýva, že zámerom mesta je získať byty pre svojich obyvateľov, z hľadiska uplatnenia zákona o verejnom obstarávaní ide o zadávanie zákazky na uskutočnenie stavebných prác. Zákazkou na uskutočnenie stavebných prác na účely tohto zákona je zákazka, ktorej predmetom je uskutočnenie stavebných prác alebo vypracovanie projektovej dokumentácie a uskutočnenie stavebných prác súvisiacich s niektorou z činností uvedených v oddiele 45 Spoločného slovníka obstarávania, alebo uskutočnenie stavby, pričom stavba na účely tohto zákona je výsledok stavebných prác ako celku, ktorý spĺňa ekonomickú funkciu alebo technickú funkciu, a uskutočnenie stavby zodpovedá požiadavkám verejného obstarávateľa (§ 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní).

Verejný obstarávateľ je povinný postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní pri zadávaní zákazky na dodanie tovaru, zákazky na uskutočnenie stavebných prác a zákazky na poskytnutie služieb (§ 9 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní). Jedným z cieľov uplatňovania zákona o verejnom obstarávaní je podpora účinnej hospodárskej súťaže pri zadávaní zákaziek.

Z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zákazky a zmluvy, pri ktorých nie je možné z rôznych dôvodov (v zákone podrobne špecifikovaných) aplikovať pravidlá a postupy ustanovené týmto zákonom. Výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní pre verejného obstarávateľa sú upravené v ustanovení § 1 ods. 2 až 4.

Podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní sa tento zákon nevzťahuje na nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností a s tým súvisiacich práv okrem finančných služieb, ktoré s tým súvisia, ak ide o civilnú zákazku.

Znamená to, že z pôsobnosti zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zmluvy, ktorých predmetom je nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo na získanie nájomného práva k nehnuteľnosti. Použitie tejto výnimky je podmienené existenciou nehnuteľnosti, ktorú verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ nadobúda alebo najíma; predmetnú výnimku nie je možné použiť v prípade, kedy nehnuteľnosť ešte neexistuje (napr. v prípadoch projektov, pri ktorých sa byty alebo nebytové priestory predávajú alebo

prenajímajú ešte pred začatím stavebných prác alebo vo fáze ich výstavby).

Podľa § 1 ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ nesmie zadať zákazku podľa odsekov 2 až 5 s cieľom vyhnúť sa použitiu postupov zadávania zákaziek podľa tohto zákona. Použitie výnimiek s cieľom vyhnúť sa postupom zadávania zákazky bez objektívnych dôvodov je teda zakázané. Na základe uvedeného v prípade výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. m) zákona o verejnom obstarávaní jej aplikácia neprichádza do úvahy v čase pred samotným uskutočnením stavebných prác, výsledkom ktorých v konkrétnom prípade bude výstavba bytov.

Zodpovednosť za uplatnenie výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní v súvislosti so zadávaním zákazky je výlučne na verejnom obstarávateľovi. V prípade, ak verejný obstarávateľ využije možnosť uplatnenia výnimky z aplikácie zákona o verejnom obstarávaní, musí byť schopný uvedenú skutočnosť riadne odôvodniť.