

Číslo: 2835-5000/2015
Bratislava: 07. 04. 2015

Listom číslo ONsM/1985/2015 zo dňa 09. 03. 2015 ste sa obrátili na Úrad pre verejné obstarávanie (ďalej len „úrad“) so žiadosťou o poskytnutie metodického usmernenia k navrhovanému postupu pri výstavbe nájomných bytoviek z hľadiska jeho súladu so zákonom 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 súkromný investor má prenajatý pozemok mesta za účelom výstavby nájomných bytoviek, pričom na výstavbu týchto bytoviek má právoplatné stavebné povolenie. Zámerom mesta je, vzhľadom na nevybavené požiadavky o pridelenie nájomného bytu, zabezpečiť výstavbu cenovo dostupných nájomných bytov, ktoré by mohli byť poskytnuté občanom, ktorí splnia stanovené podmienky, a to za podmienky, že takýto postup bude v súlade s platnou legislatívou a podarí sa zabezpečiť externé zdroje financovania.

Na základe uznesenia mestského zastupiteľstva by súkromný investor zabezpečil výstavbu dvoch nájomných bytoviek, pričom ich financovanie by malo mesto následne zabezpečiť prostredníctvom dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. V prípade získania finančných prostriedkov z oboch zdrojov by mesto hotové bytové domy na základe riadnej kúpnej zmluvy odkúpilo a následne by jednotlivé byty prenajímalo v súlade s podmienkami ŠFRB. V opačnom prípade by nájomné byty zostali vo vlastníctve investora, ktorý by s nimi ďalej nakladal. Uvedený postup by bol realizovaný na základe zmluvy o budúcej zmluve, ktorej predmetom bude záväzok uzatvoriť za podmienky zabezpečenia financovania riadnu kúpnu zmluvu. V súvislosti s výstavbou bytových domov by investor zabezpečil taktiež výstavbu potrebnej technickej infraštruktúry (parkovisko, prístupové komunikácie a pod.), ktorá by bola takisto následne čiastočne (cca 20%) financovaná formou dotácie, nie však z úveru ŠFRB. Túto technickú infraštruktúru by po jej zrealizovaní a v prípade schválenia financovania, mesto nadobudlo na základe riadnej kúpnej zmluvy uzatvorenej v nadväznosti na zmluvu o budúcej zmluve.

V súvislosti s uvedeným postupom žiadate o usmernenie, či navrhovaný spôsob obstarávania bytoviek bude v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní.

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, resp. rekonštrukcia objektu na byty.

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.

Na záver upozorňujeme, že metodické usmernenie úradu nepredstavuje právne záväzný výklad zákona o verejnom obstarávaní, ani individuálny správny akt s konštitutívnymi účinkami. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Sžf/39/2009 zo dňa 17.03.2010 metodický pokyn úradu nepredstavuje záväzný výklad zákona o verejnom obstarávaní a ani nesprávny metodický pokyn nemôže priniesť účastníkovi procesu verejného obstarávania priaznivejšie rozhodnutie vo veci.