



Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

tř. Kpt. Jaroše 7

604 55 Brno

Doručeno datovou schránkou

Na vědomí:

Městská část Praha 4

Písková 830/25

143 00 Praha 4 – Modřany

Doručeno datovou schránkou

Praha, 14. května 2012

Věc: Podnět k zahájení řízení o přezkoumání úkonů Zadavatele Městské části Praha 12

Vážení,

obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující již od roku 1999 principy transparentní samosprávy. V této oblasti se věnujeme monitorování případů střetu zájmů a korupce a následně informování veřejnosti, přípravě systémových opatření včetně ovlivňování legislativy, a v neposlední řadě šíření protikorupčního know-how. V rámci našich aktivit také poskytujeme veřejnosti bezplatné právní protikorupční poradenství. V rámci naší činnosti jsme se zaměřili i na problematiku spojenou s potřebou Městské části Praha 12 (dále jen MČ) nalézt vhodnější prostory pro umístění nové radnice, respektive se zadáním nadlimitní veřejné zakázky „Nová radnice MČ Praha 12“, jejímž předmětem údajně má být nájem administrativní budovy.

Dne 27. března 2012 uveřejnila MČ ve Věstníku veřejných zakázek oznámení o nadlimitní veřejné zakázce pod evidenčním číslem 7202011010893 a názvem „Nová radnice MČ Praha 12“, dále také jen „veřejná zakázka“ (**příloha č. 1**). Parametry veřejné zakázky a související okolnosti vzbuzují důvodné podezření, že veřejná zakázka odporuje zákonu č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, když veřejná zakázka je vytvořena na míru konkrétnímu dodavateli, společnosti Kuchař & Thein, s.r.o., IČ: 25773844.

Podnět k zahájení řízení o přezkoumání úkonů Zadavatele odůvodňujeme takto:

a) Účelové vymezení druhu zakázky (stavební práce / služby – nájem)

MČ již řadu let uvažuje o možné centralizaci úředníků MČ ze současných 7 rozptýlených budov do budovy jediné. Původním záměrem byla rekonstrukce obchodního domu Prior, budovy ve vlastnictví MČ. Podle dostupných informací se po volbách v roce 2010 MČ rozhodla dosavadní záměr na přestavbu obchodního

Kancelář: Muchova 13/232, 160 00 Praha 6
e-mail: poradna@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz



domu Prior změnit. Z toho důvodu zpracovala společnost Ernst & Young pro MČ analýzu cenového srovnání rekonstrukce a případné výstavby zcela nové budovy radnice. Ze studie zcela jednoznačně vyplynula ekonomická výhodnost nové budovy. V tiskové zprávě na webu MČ ze dne 22. března 2012 (**příloha č. 2**) se dočteme slova bývalého starosty MČ pana Bc. Adámka, který k tomu uvádí: „Z analýzy, kterou zpracovala společnost Ernst & Young, pak jasně vyplývá, že výstavba radnice na zelené louce bude minimálně o 80 milionů korun levnější.“ Z výše uvedeného je zřejmé, že vedení MČ ustoupilo od původně plánované centralizace úřadu MČ do budovy Prioru, která by prošla rekonstrukcí, a rozhodlo se pro výstavbu zcela nové radnice.

Z vyhlášené veřejné zakázky však tento úmysl MČ zcela jasně nevyplývá. Předně není zřejmé, jakým způsobem MČ zamýšlí dospět k naplnění svého záměru na novou centrální budovu radnice. Je to výstavba zcela nové budovy nebo pronájem nějaké stávající budovy? Přestože MČ na svých webových stránkách deklaruje zájem o zcela novou budovu, tedy o provedení stavebních prací „na míru“ současným potřebám úředníků, zveřejněna byla poněkud překvapivě zakázka na nájem budovy. Tomu odpovídá i nevhodně zvolená kvalifikační kritéria. Přestože ve skutečnosti půjde o výstavbu nové budovy a nikoli o pronájem budovy již existující, zadavatel požaduje prokázat kvalifikaci uchazeče pouze seznamem nejméně 2 významných zakázek na nájem nebytových prostor. Stejně tak oprávnění k podnikání je vyžadováno pouze takové, které přímo souvisí s nájmem budovy (zejména realitní činnost, pronájem, správa a údržba nemovitostí) a nikoli se stavebními pracemi. Jinými slovy, na základě výše uvedených kvalifikačních požadavků zadavatel bezdůvodně zužuje okruh možných dodavatelů tak, aby se mu do výběrového řízení přihlásil pokud možno pouze jeden jediný uchazeč a to společnost Kuchař & Thein, s.r.o., viz níže, který však nakonec bude budovu stavět a nikoli pouze poskytovat služby obvykle spojené s nájmem budovy.

b) Nejasný předmět veřejné zakázky, diskriminace možných dodavatelů poptávané služby

Ve stručném popisu zakázky v oddílu III. oznámení o zakázce zadavatel uvádí: „Zadavatel ... považuje za optimální pro umístění nové radnice lokalitu v centru Prahy 12, která je snadno přístupná pro občany Prahy 12, je snadno dostupná MHD a dostupná v cestě občana i za dalšími službami a potřebami v dané lokalitě (nemocnice, školy, obchody apod.). Zadavatel preferuje, aby se umístění nové radnice nacházelo v lokalitě ulice Československého exilu, ohraničené ze severu ulicemi Lhotecká a K otočce a z jihu ohraničené ulicí Generála Šišky. Bližší vymezení, včetně odůvodnění, bude upraveno zadávací dokumentací. Umístění nové radnice si vyžaduje pěší, autobusovou a tramvajovou dostupností (do 300m od zastávky MHD) a automobilovou dostupnost s patřičným zázemím pro vybudování parkování. Bližší specifikace požadavků na velikost a uspořádání objektu nové radnice bude upřesněna v zadávací dokumentaci. Obecně zadavatel uvádí, že objekt bude muset splňovat obsazenost pro cca 250 osob, parkování pro cca 60 vozidel v objektu radnice a zázemí, které umožní provoz Úřadu městské části Praha 12.“ Oznamovatel si dle výše uvedených podmínek pro polohu radnice zakreslil do mapy schéma, ze kterého vyplývá, že v úvahu připadají pouze tři oblasti. Jedná se o bezprostřední okolí zastávky MHD „Poliklinika Modřany“, „Tylova čtvrt“ a „Družná“, z nichž poslední dvě jmenované lokality jsou dílem zastavěny, dílem zde stavba administrativní budovy dle platného územního plánu nepřipadá v úvahu. Reálně se nejvíce využítí stávajících budov, dnes sloužících převážně k bydlení. Jedinou lokalitou vhodnou pro stavbu radnice (což je služba, kterou zadavatel ve skutečnosti poptává) tak zůstávají dosud nezastavěné pozemky parc. č. 4400/152 a parc. č.



440/565, oba v katastrálním území Modřany (**příloha č. 3**), nacházející se v okolí zastávky MHD „Poliklinika Modřany“, tzv. lokalita „U Dubu“. Zmíněné jediné vhodné stavební pozemky se však zadavatel v minulosti zavázal prodat společnosti Kuchař & Thein, s. r. o., IČ: 25773844, se sídlem Štěpánská 49/633, 110 00 Praha 1, a to Smlouvou o smlouvě budoucí kupní ze dne 20. 7. 2005 (**příloha č. 4**). Na základě výše uvedeného má oznamovatel důvodné podezření, že celá veřejná zakázka je připravena pro konkrétního dodavatele, který ve vymezené lokalitě již několik let marně usiluje o vydání stavebního povolení na stavbu polyfunkční budovy (**příloha č. 5 – projekt Úřadu Městské části Praha 12, U Dubu**). Časová posloupnost je zaznamenána v **příloze č. 7**.

c) Nezákonně zvolené zadávací řízení

MČ zvolila při vyhlášení veřejné zakázky tzv. jednací řízení s uveřejněním, avšak tento postup zákon umožňuje využít pouze při splnění v zákoně přesně vymezených předpokladů. Protože k předchozímu vyhlášení veřejné zakázky v otevřeném řízení, užším řízení, zjednodušeném podlimitním řízení nebo v soutěžním dialogu prokazatelně nedošlo, připadá v úvahu pouze postup podle § 22 odst. 3 písm. a) zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen „ZVZ“). Podle citovaného ustanovení je však možné postupovat pouze ve **zcela výjimečných případech**, pokud „s ohledem na povahu dodávek lze důvodně předpokládat, že nabídkové ceny uchazečů budou navzájem nesrovnatelné.“ V daném případě nabídky uchazečů na poptávaný tzv. nájem budovy nelze srovnat nikoli proto, že by MČ poptávala mimořádně komplikovaný předmět zakázky, ale pouze a jen proto, že MČ sama neví, respektive nechce vědět a přesně zadat, co vlastně chce zakázkou získat, za jakých podmínek, v jakém časovém horizontu (není uveden dokonce ani maximální či minimální doba pronájmu) a dokonce ani za jaké finanční prostředky. V oznámení o zakázce zadavatel naopak výslovně uvádí: „*V současné době zadavatel není schopen vymezit všechny technické, právní a finanční podmínky tohoto záměru, proto zvolil zadávací řízení formou jednacího řízení s uveřejněním, v jehož rámci bude vymezeno jedno nebo více vhodných řešení pro realizaci uvedeného záměru. Podrobnější specifikace záměru zadavatele bude uvedena v zadávací dokumentaci, která bude poskytnuta uchazečům, kteří splní kvalifikační předpoklady*“. Jinými slovy, zadavatel má v úmyslu nejprve nezákonným způsobem zúžit počet možných subjektů k podání nabídky a následně s vybraným uchazečem „dojednat“ podmínky bez soutěže.

Skutečný důvod, proč MČ zvolila výběr dodavatele formou jednacího řízení s uveřejněním na nájem nebytových prostor, nalezneme až v právním rozboru GARRIS LEGAL, advokátní kanceláře s.r.o., dále také jen „GARRIS LEGAL“ (**příloha č. 6**). U varianty „výstavba nové radnice formou veřejné zakázky na stavební práce“ je mezi nevýhodami otevřeného řízení uvedena nejen časová náročnost (nejprve výběrové řízení na projektanta) či návaznost dalších veřejných zakázek, ale dokonce i velké množství uchazečů (!), velké riziko podání námitek a rovněž i riziko následného řízení před ÚOHS. Výhody zvoleného řízení pak GARRIS LEGAL vidí naopak v tom, že není nutné vyhlášovat žádné jiné výběrové řízení na veřejné zakázky a dále v tvrzené ekonomické výhodnosti nájmu před výstavbou. Bez ohledu na skutečnost, že pro ekonomickou výhodnost zvoleného postupu neexistuje u zadavatele žádná ekonomická analýza, je třeba zdůraznit, že takové důvody pro využití jednacího řízení s uveřejněním zákon o veřejných zakázkách zadavateli nedává.

Lze tedy uzavřít, že nebyly splněny podmínky pro zadání veřejné zakázky formou jednacího řízení s uveřejněním.

Kancelář: Muchova 13/232, 160 00 Praha 6
e-mail: poradna@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz



Z výše uvedených důvodů má oznamovatel za to, že došlo nejen k porušení § 22 ZVZ, ale také k porušení § 6 odst. 1 ZVZ, kde se stanoví: „Zadavatel je povinen při postupu podle tohoto zákona dodržovat zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace.“ Zakázka je dle mínění oznamovatele zadána formou řízení, které na danou situaci nelze použít, je nejasná její povaha i samotný předmět veřejné zakázky a navíc je zde důvodné podezření na účelové zadání veřejné zakázky pro předem vybraného výherce. Z výše naznačených důvodů podáváme tento podnět k zahájení přezkumu úkonů zadavatele dle § 113 a násl. ZVZ.

Zároveň zdvořile žádáme o sdělení, jakým způsobem byl z Vaší strany tento podnět vyřízen.

S pozdravem

Oživení, o.s.

Ing. Štěpán Rattay, předseda sdružení

Příloha č. 1 – Oznámení o zadání zakázky

Příloha č. 2 – Tisková zpráva o záměru vybudovat novou radnici

Příloha č. 3 – Katastrální mapa pozemků

Příloha č. 4 - Veřejná obchodní soutěž na prodej pozemků včetně nájemní smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí kupní se společností Kuchař & Thein, s. r. o.

Příloha č. 5 - projekt Úřadu Městské části Praha 12, U Dubu

Příloha č. 6 – Právní rozbor GARRIS LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.

Příloha č. 7 – Časová osa

Kancelář: Muchova 13/232, 160 00 Praha 6
e-mail: poradna@oziveni.cz
GSM: +420 608 732 091
Tel.: +420 257 531 983

Sídlo: Lublaňská 18, 120 00 Praha 2
Bank. spojení: 4053488001/5500
IČO: 6736 5353
Web: www.oziveni.cz