



Městská část Praha 12
Písková 830/25
143 00 Praha 4 – Modřany

Doručeno datovou schránkou

Doručeno e-mailem zastupitelům: fadamek@p12.mepnet.cz, Aubrechtova.Pavla@seznam.cz, ZBoublik@netscape.net, jaroslav.dvorak@cdt.cz, fajfr.marek@seznam.cz, fremrovi@o2active.cz, grulich@senat.cz, Petr.Hana@cityofprague.cz, hhomolkova@seznam.cz, huth@ufa.cas.cz, hana.jandova7@seznam.cz, jarospav@seznam.cz, kasamirost@tiscali.cz, p.kubalek@atlas.cz, jknoblochova@p12.mepnet.cz, ikylianova@p12.mepnet.cz, jmarhoul@p12.mepnet.cz, pemel@atlas.cz, minarikovavera@seznam.cz, Tom.Philipp@ftn.cz, polomsky.jan@seznam.cz, petr.prchal@centrum.cz, valasek.m@volny.cz, daniela.razkova@gmail.com, mrejman@p12.mepnet.cz, zlata.rybarova@seznam.cz, satran@email.cz, serafin.p@atlas.cz, jssq@email.cz, sovajan@centrum.cz, suchanek.martin@centrum.cz, radka_sykorova@email.cz, eva.tylova@ecn.cz, sestakovamagdalena@seznam.cz, etylova@p12.mepnet.cz, miroslava.veselikova@seznam.cz

K rukám: Bc. František Adámek, starosta Městské části Praha 12
zastupitelé Městské části Praha 12

V Praze dne 26. dubna 2012

Věc: Výzva zastupitelům Městské části Praha 12 ke zrušení veřejné zakázky „Nová radnice MČ Praha 12“

Vážený pane starosto,
Vážený zastupitelé,

obracíme se na Vás jako nevládní nezisková organizace prosazující již patnáctým rokem principy efektivního a transparentního fungování samosprávy. V této oblasti se věnujeme monitorování případů střetu zájmů, korupce a nehospodárnosti 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 a od ledna 2011 provozujeme protikorupční linku 199. 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 radnice.

Podle našich informací 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 2010 MČ rozhodla dosavadní záměr na přestavbu obchodního domu Prior změnit. Z toho důvodu byla oslovena společnost Ernst & Young, která zpracovala pro MČ analýzu cenového srovnání rekonstrukce a případné výstavby zcela nové budovy radnice. Z tiskové zprávy na webu MČ se dočteme slova současného 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.“ Dále pak starosta konstatuje: „*Jako nejvýhodnější varianta financování stavby nám vyšla cesta nájmu s opcí na odkup radnice po třech letech od kolaudace. Cena nemovitosti přitom bude smluvně fixována právě na tuto dobu. Počítáme s maximální cenou zhruba 500 milionů korun včetně DPH a zároveň chceme, aby stavba byla co nejtransparentnější. Chystáme proto taková opatření, aby všichni obyvatelé naší městské části mohli na projekt dohlédnout.*“

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



Záměr přestěhovat úředníky ze sedmi budov do jedné (možná nové?) centrální budovy radnice je samozřejmě zcela legitimním rozhodnutím MČ. Občanské sdružení Oživení nicméně v postupu MČ shledává několik sporných míst. Předně z vyjádření pana starosty není zcela zřejmé, jakým způsobem MČ zamýšlí dospět k naplnění svého záměru na centrální budovu radnice. Je to výstavba zcela nové budovy nebo pronájem nějaké stávající budovy? Anebo pronájem nové budovy, kterou vybuduje na své náklady jiný subjekt, který následně svou budovu MČ pronajme a poté prodá? Příliš jasno do této otázky nevnese ani nahlédnutí do *oznámení o zakázce*, kterou MČ vyhlásila 22. 3. 2012 pod názvem *Nová radnice MČ Praha 12*. Jedná se o nadlimitní veřejnou zakázku na dodávky, jejímž předmětem by zřejmě měl být nájem administrativní budovy. MČ zvolila při vyhlášení veřejné zakázky tzv. jednací řízení s uveřejněním, avšak tento postup zákon umožňuje využít pouze při splnění v zákoně přesně vymezených podmínek. 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 nelze srovnat nikoli proto, že by MČ poptávala komplikovaný předmět zakázky, ale pouze a jen proto, že MČ dosud neví, co vlastně chce zakázkou získat. Lze tedy uzavřít, že nebyly splněny podmínky pro zadání veřejné zakázky formou jednacího řízení s uveřejněním.

Ze samotného formuláře „Oznámení o zakázce“, ev. č. formuláře 7202011010893, žádné bližší informace o poptávané dodávce nevyčteme, neboť je na mnoha místech odkazováno na dosud neexistující zadávací dokumentaci. Víme pouze, že předpokládaná hodnota zakázky je 400 mil. Kč. Z velmi stručného popisu zakázky pak vyplývá následující: *„Záměrem zadavatele je realizovat výše uvedené (zřízení nového sídla radnice) formou dlouhodobého nájmu a správy nemovitostí s poskytováním souvisejících služeb, s případným budoucím odkupem nemovitostí, či odkupem společnosti mající objekt v aktivech, či odkupem podniku nebo části podniku společnosti mající objekt v aktivech (vlastníci objekt). 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.“* Z výše uvedeného tedy vyplývá, že MČ zřejmě zamýšlí vybudovat novou budovu radnice, kterou si bude od investora nejprve dlouhodobě pronajímat, za tento pronájem mu postupně zaplatí až 400 mil. Kč a následně si radnici za dosud předem neurčených podmínek (možná) odkoupí.

Podstatou zakázky tedy rozhodně není nájem sám o sobě, ale právě výstavba budovy radnice, kterou si (následně) MČ od investora odkoupí, byť z velké části formou tzv. nájmu. V takovém případě by však MČ měla vypsát soutěž na stavební práce a nikoli na pronájem! Ze stejného důvodu není racionální požadovat jako kvalifikaci uchazeče prokázání zkušenosti s nájmem existujícího objektu, když jádrem zakázky jsou jednoznačně stavební práce a uchazeč by logicky měl být zejména zkušený stavitel.

Navíc, jak sám zadavatel přiznává v posledních větách citace, MČ údajně dosud neví, jak by měla nová budova vlastně vypadat. **Podle našeho přesvědčení by tedy bylo na místě nejprve vypsát soutěž o architektonický návrh a teprve následně soutěžit o stavební práce samotné.** A to tím spíše, když pozemky, na kterých má budova radnice reálně vzniknout, vlastní k dnešnímu dni Hlavní město Praha a spravuje MČ, podrobněji viz níže.



V další části formuláře „Oznámení o zakázce“, ev. č. formuláře 7202011010893 MČ, vymezuje MČ následující podmínky: „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... Umístění nové radnice si vyžaduje pěší, autobusovou a tramvajovou dostupnost (do 300m od zastávky MHD) a automobilovou dostupnost s patřičným zázemím pro vybudování parkování... 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.“ Přestože zadání veřejné zakázky jakoby připouští určitou možnost variantního řešení, ve skutečnosti existuje ve vymezeném území pouze jediná lokalita, kde je možné novou budovu radnice vystavět. Jedná se o pozemky Hlavního města Prahy, parcelní č. 4400/565 a parcelní č. 4400/152, oba v katastrálním území Modřany, které jsou svěřeny do správy MČ. Tyto pozemky pro výstavbu nové radnice však MČ před osmi lety zcela nepromyšleně nabídla k prodeji. Na základě veřejné obchodní soutěže MČ uzavřela dne 20. 7. 2005 se společností Kuchař & Thein, s.r.o., IČ: 25773844 smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jakož i nájemní smlouvu na výše uvedené pozemky. Zbývá jen dodat, že společnost Kuchař & Thein, s.r.o. je zároveň vlastníkem sousedního pozemku parc. č. 4400/596. Na tomto pozemku, jakož i na pozemcích parcelní č. 4400/565 a parcelní č. 4400/152, investor již několik let plánuje vybudovat polyfunkční areál „U Dubu“, avšak do dnešního dne se mu nepodařilo získat pravomocné stavební povolení.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že veřejná zakázka na Novou radnici Prahy 12 je zadávána v příkrém rozporu se zákonem o veřejných zakázkách, když nebyly splněny zákonné podmínky pro použití jednacích řízení s uveřejněním. Veřejná zakázka je navíc zadávána zcela účelově tak, aby vyhovovala stavebním potřebám a dosud nerealizovaným investičním plánům jednoho konkrétního dodavatele, tedy společnosti Kuchař & Thein, s.r.o. (výkonný developer projektu FINEP CZ, a.s.). Městská část Praha 12 se zvoleným postupem vystavuje riziku zrušení veřejné zakázky a zejména udělení pokuty za porušení zákona o veřejných zakázkách ze strany Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. V neposlední řadě by Městská část Praha 12 měla kriticky zvážit i tu skutečnost, že polyfunkční budova společnosti Kuchař & Thein, s.r.o. pravděpodobně nebude v nejbližších letech vystavěna z důvodu probíhajících soudních sporů ohledně stavebního povolení. Městská část Praha 12 by i z těchto důvodů měla zvážit i jiné možnosti jak zabezpečit pro své občany budovu nové radnice, např. rekonstrukcí stávajícího domu Prior či jinak.

Vzhledem k výše uvedenému tímto vyzýváme tímto Městskou část Praha 12 ke zrušení veřejné zakázky Nová radnice MČ Praha 12 zadané v rozporu se zákonem o veřejných zakázkách a to ve lhůtě do 14. 5. 2012. V opačném případě Oživení nezbyde jiná možnost, než se obrátit na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže s podnětem na přezkum postupu zadavatele Městské části Praha 12.

Zároveň zdvořile žádáme o sdělení, zda bude náš podnět zařazen na jednání zastupitelstva dne 27. dubna 2012, kterého bychom se v takovém případě chtěli osobně zúčastnit, popřípadě jakým jiným způsobem bude z Vaší strany vyřízen.

S pozdravem

Oživení, o.s.

Ing. Štěpán Rattay, předseda sdružení

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