



OBEC LIMBACH
Ul. SNP 55, 900 91 LIMBACH
Tel.č. 033/6477 221, 6477 242, 6400 669

Zápisnica
o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je výber najvhodnejšej ponuky na kúpu nehnuteľnosti a uzatvorenie kúpnej zmluvy na nehnuteľný majetok obce a to:

- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: trvalý trávny porast, parc. č. KN-C 1178/213, k.ú. Limbach, o výmere 682 m² a
- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: trvalý trávny porast, parc. č. KN-C 1178/245, k.ú. Limbach, o výmere 177 m² a
- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: trvalý trávny porast, parc. č. KN-C 1178/246, k.ú. Limbach, o výmere 550 m² a
- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: trvalý trávny porast, parc. č. KN-C 1178/247, k.ú. Limbach, o výmere 576 m² a
- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: trvalý trávny porast, parc. č. KN-C 1178/248, k.ú. Limbach, o výmere 682 m² a
- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. KN-C 1255/3, k.ú. Limbach, o výmere 106 m² a
- *pozemok* nachádzajúci sa na území obce Limbach, zapísaný na LV č. 426 kat. územia: Limbach, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. KN-C 1255/4, k.ú. Limbach, o výmere 122 m²

Minimálna kúpna cena bola určená Obecným zastupiteľstvom v Limbachu dňa 8.12.2020 č. uznesenia: B/18/OZ/2020/8-12 vo výške 482.000,-€ (slovom: štyristoosemdesiatdva tisíc eur)

Obchodná verejná súťaž bola dňa 4.1.2021 zverejnená na úradnej tabuli obce Limbach a na webovom sídle obce Limbach www.limbach.sk.

Výberová komisia bola zložená z troch poslancov OZ v Limbachu, hlavného kontrolóra obce a ekonómky obce.

Ján Polák – hlavný kontrolór obce Limbach

Mgr. Zuzana Grečová – ekonómka obce

Poslanci OZ v Limbachu:

Juraj Czinege

Bc. Matej Farbula

Bc. Lobíková Zuzana

3/1



OBEC LIMBACH
Ul. SNP 55, 900 91 LIMBACH
Tel.č. 033/6477 221, 6477 242, 6400 669

Ponuku do obchodnej verejnej súťaže mohli navrhovatelia – záujemcovia doručiť na OcÚ písomnou formou v zalepenej obálke označenej „**Predaj nehnuteľnosti MP 2021 Limbach - neotvárat**“. Lehota na doručenie na OcÚ súťažných ponúk bola od 04.01.2021 najneskôr do 15.2.2021 do 12.00 hod.

Minimálna kúpna cena bola určená Obecným zastupiteľstvom v Limbachu dňa 8.12.2020 č. uznesenia: B/18/OZ/2020/8-12 vo výške 482.000,-€ (slovom: štyristoosemdesiatdva tisíc eur)

Do stanoveného termínu na predkladanie súťažných návrhov bolo doručených celkovo 7 obálok a to:

1. Podanie č.j. 18/2021 doručené: 25.1.2021
Navrhovateľ: Ing. Ján Chvíla a manželka Magdaléna Chvílová,
Ponúknutá cena: 525.525,- (slovom: päťstodvadsaťpäťtisícpäťstodvadsaťpäť eur)
2. Podanie č.j. 34/2021 doručené: 3.2.2021
Navrhovateľ: Iveta Miklušková a Marian Miklušek,
Ponúknutá cena: 525.000,- (slovom: päťstodvadsaťpäťtisíc eur)
3. Podanie č.j. 37/2021 podané: 8.2.2021
Navrhovateľ: Ing. Robert Hámor amanž. Jana Hámorová,
Ponúknutá cena: 502.000,- (slovom: päťstodvatisíc eur)
4. Podanie č.j. 42/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Miroslav Velič,
Ponúknutá cena: 520.000,- (slovom: päťstodvadsaťtisíc eur)
5. Podanie č.j. 43/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Peter Bednár,
Ponúknutá cena: 530.000,- (slovom: päťstotridsaťtisíc eur)
6. Podanie č.j. 44/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Matej Závodský,
Ponúknutá cena: 491.101,- (slovom: štyristodevät'desiatjednatísicstojedna eur)
7. Podanie č.j. 45/2021
Navrhovateľ: Jana Hrušková,
Ponúknutá cena: 500.505,- (slovom: päťstotisícpäťstopäť eur)



OBEC LIMBACH
Ul. SNP 55, 900 91 LIMBACH
Tel.č. 033/6477 221, 6477 242, 6400 669

Komisia posúdila predložené ponuky. Konštatovala, že na základe článku 6 – kritériá hodnotenia podaných návrhov v zmysle bodu 1 je stanovené poradie podľa výšky ponúk nasledovné:

1. Podanie č.j. 43/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Peter Bednár,
Ponúknutá cena: 530.000,- (slovom: päťstotridsaťtisíc eur)
2. Podanie č.j. 18/2021 doručené: 25.1.2021
Navrhovateľ: Ing. Ján Chvíla a manželka Magdaléna Chvílová
Ponúknutá cena: 525.525,- (slovom: päťstodvadsaťpäťtisíc päťstodvadsaťpäť eur)
3. Podanie č.j. 34/2021 doručené: 3.2.2021
Navrhovateľ: Iveta Miklušková a Marian Miklušek,
Ponúknutá cena: 525.000,- (slovom: päťstodvadsaťpäťtisíc eur)
4. Podanie č.j. 42/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Miroslav Velič,
Ponúknutá cena: 520.000,- (slovom: päťstodvadsaťtisíc eur)
5. Podanie č.j. 37/2021 podané: 8.2.2021
Navrhovateľ: Ing. Robert Hámor a manž. Jana Hámorová,
Ponúknutá cena: 502.000,- (slovom: päťstodvatisíc eur)
6. Podanie č.j. 45/2021
Navrhovateľ: Jana Hrušková,
Ponúknutá cena: 500.505,- (slovom: päťstotisíc päťstopäť eur)
7. Podanie č.j. 44/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Matej Závodský,
Ponúknutá cena: 491.101,- (slovom: štyristodevät'desiatjednat'isícstojedna eur)

Vít'azom súťaže podľa bodu 1 je ponuka doručená piata v poradí::

Podanie č.j. 43/2021 podané: 15.2.2021
Navrhovateľ: Peter Bednár,
Ponúknutá cena: 530.000,- (slovom: päťstotridsaťtisíc eur), s tým, že najvyššia ponuka musí splniť podmienku nielen úhrady kúpnej ceny do troch dní od podpisu kúpnej zmluvy, ale aj doloženie 4 rovnopisov návrhov kúpnej zmluvy.

3/5



OBEC LIMBACH
Ul. SNP 55, 900 91 LIMBACH
Tel.č. 033/6477 221, 6477 242, 6400 669

Výberová komisia súčasne požiada právneho zástupcu obce o stanovisko k podpísanej zápisnici z otvárania doručených ponúk dňa 23.2.2021 o 10,00 na OÚ Limbach. či víťaz súťaže s najvyššou ponukou môže byť víťazom napriek nesplneniu podmienky podľa článku 4 ods.1, nakoľko pri ponuke s najvyššou ponúknutou cenou bola doložené len 1 ks podpísanej kúpnej zmluvy namiesto požadovaných 4 ks.



OBEC LIMBACH
Ul. SNP 55, 900 91 LIMBACH
Tel.č. 033/6477 221, 6477 242, 6400 669

Prítomní členovia výberovej komisie:

JURAJ CZIMEGÉ

YUZNA LOBKOVÁ

MATEJ FARBUŠA

JAN POLAK

ZUZANA BREČIJA

KATARINA RYKÁROVÁ

[Handwritten signatures and notes on a grid of dotted lines]

Zapisovateľ

V Limbachu, 23.2.2021

Ukončenie vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže 10,30 hod.

Vážená pani starostka

Bc. Adriana Čechovičová

Obec Limbach

V Bratislave, dňa 25.02.2021

Vec: Právne stanovisko k vyhodnoteniu ponúk v rámci verejnej obchodnej súťaže

Vážená pani starostka obce Limbach,

vážená Komisia obce Limbach určená na vyhodnotenie ponúk,

dňa 24.02.2021 mi bola od pani starostky elektronicky doručená Zápisnica komisie z vyhodnotenia verejnej obchodnej súťaže obce Limbach na predaj obecných pozemkov (ďalej len „zápisnica“). Pani starostka obce ma požiadala o zaslanie môjho právneho stanoviska k predmetnej zápisnici z dôvodu, že nastala situácia, kedy komisia pri otváraní a vyhodnocovaní doručených ponúk zistila, že víťazná ponuka dodala len 1 ks návrhu kúpnej zmluvy, pričom mali k ponuke byť priložené 4 ks predmetného návrhu (ďalej len „vzniknutý problém“). Bola mi položená otázka k vzniknutému problému, že či môže byť víťazom takáto ponuka s jedným exemplárom návrhu kúpnej zmluvy, keď uchádzač nesplnil podmienku priloženia podpísaných 4 ks exemplárov návrhu kúpnej zmluvy k jeho ponuke.

Po mojej právnej analýze podmienok predmetnej verejnej obchodnej súťaže, Obchodného zákonníka, zákona o verejnom obstarávaní, katastrálneho zákona, zákona o obecnom zriadení, zákona o majetku obcí, ako aj zápisnice, som dospel k môjmu nasledovnému právnemu záveru:

Som toho názoru, že doručenie iba jedného exemplára (kusu) účastníkom súťaže podpísaného návrhu kúpnej zmluvy nezakladá právny dôvod na vylúčenie dotknutého

účastníka súťaže (resp. súťažiaciho) z verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej obcou Limbach na odpredaj obecných pozemkov za najvyššiu ponúknutú kúpnu cenu.

Zvlášť, keď všetky ostatné podmienky vyhlásenej obchodnej súťaže boli splnené. Ide iba o formálne pochybenie, ktoré sa dá právne prakticky riešiť tak, že dotknutý uchádzač bude vyzvaný na doplnenie chýbajúcich troch kusov toho istého podpísaného návrhu kúpnej zmluvy v komisiu stanovenej lehote na priloženie potrebného počtu chýbajúcich jeho vyhotovení. Predmetný dokument ako príloha ponuky bol uchádzačom priložený, len nie v dostatočnom množstve exemplárov, a preto som toho názoru, že nejde o závažné pochybenie, ktoré by bolo právnym titulom na vylúčenie dotknutého uchádzača z verejnej obchodnej súťaže, zvlášť keď všetky podmienky súťaže splnil a dal dokonca i najvyššiu ponuku kúpnej ceny na ponúkané obecné pozemky.

Taktiež je potrebné prihliadnúť i na fakt, že ustanovenia týkajúce sa počtu predložených návrhov zakotvené v podmienkach verejnej obchodnej súťaže vyhlásenej obcou Limbach (ďalej len „podmienky súťaže“) mohli pôsobiť na súťažiacich zmätočne a zneisťujúco, nakoľko kým Časť IV bod 1. podmienok súťaže zakotvuje- citujem: „Predložený návrh kúpnej zmluvy, spracovaný v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, treba doložiť v štyroch vyhotoveniach, podpísaných zo strany kupujúceho.“, tak ďalej Časť IV bod 11. podmienok súťaže zakotvuje- citujem: „Navrhovateľ môže predložiť najviac jeden návrh. Ak podá navrhovateľ viac návrhov, budú všetky zo súťaže vylúčené.“. Podmienky súťaže podľa môjho názoru nerozlišovali jasne medzi návrhom kúpnej zmluvy a návrhom na kúpu súťažných obecných pozemkov (tzv. ponukou), zvlášť, keď znenie návrhu kúpnej zmluvy (ktorú mal súťažiaci podpísať) bolo inkorporované priamo do podmienok súťaže, čo mohlo pôsobiť mätúco.

Preto, navrhujem obci Limbach a Komisii určenej na vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže, aby na predmetný nedostatok prihliadali iba ako na malú odstraniteľnú formálnu chybu, zvlášť keď ide o víťaznú ponuku, pričom jej vyradením by obci Limbach vznikla pri predaji obecných pozemkov takto už aj priamo finančná škoda, keďže ďalšie ponuky súťažiacich nasledujúce v poradí sú nižšie ako táto víťazná ponuka s drobnou chybou v počte doručených návrhov kúpnej zmluvy. Zároveň, v zmysle Časti VI bod. 1. podmienok súťaže bolo stanovené, že ako hlavným a jediným kritériom hodnotenia predložených návrhov bude najvyššie ponúknutá cena navrhovateľom (resp. účastníkom súťaže alebo súťažiacim), čo sa aj stalo, keďže ponuka dotknutého súťažiaciho navrhovateľa je najvyššia zo všetkých doručených ponúk.

Ak by táto predmetná víťazná ponuka bola vyradená z verejnej obchodnej súťaže iba pre tento dôvod, tak som toho názoru, že vyradený účastník tejto súťaže by bol pri napadnutí tejto verejnej obchodnej súťaže na príslušnom úrade určite úspešný, zvlášť, keď splnil hlavné a jediné kritérium hodnotenia predložených návrhov v zmysle podmienok súťaže.

Odôvodňujem tento môj záver ešte aj tým, že obcou žiadaný od účastníka súťaže podpísaný návrh kúpnej zmluvy sa aj tak bude musieť ešte doplniť o číslo uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Limbach (ďalej len „OcZ“), ktorým OcZ nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov schválilo predaj predmetných obecných pozemkov víťazovi verejnej obchodnej súťaže. A až tak sa bude dať ďalej použiť v katastrálnom konaní pri prevode obcou predávaných a súťažených pozemkov na víťaza verejnej obchodnej súťaže.

Moje právne stanovisko som pred jeho zaslaním vám ešte konzultoval aj pre istotu s dvoma nezávislými odborníkmi na verejné obstarávanie, ktorí sa vzájomne nepoznajú a nepoznajú ani žiadneho z účastníkov tejto verejnej obchodnej súťaže. Obaja odborníci potvrdili taktiež správnosť tohto môjho právneho záveru a právneho stanoviska.

S pozdravom



Mgr. Anton Martvoň, PhD.