

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **30.06.2011**

Informácia
o Návrhu zásad použitia prvkov elektronickej aukcie pri prevodoch majetku

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu



Materiál obsahuje:

Dôvodovú správu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností



Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová



Mgr. Monika Rožňovcová



Mgr. Soňa Beláková



oddelenie správy nehnuteľností

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ukladá obciam, aby pri nakladaní so svojim majetkom postupovali tak, aby bola zabezpečená maximálna miera transparentnosti a hospodárnosti. Ak citovaný zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže
- b) dobrovoľnou dražbou
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Hlavné mesto SR Bratislava, rešpektujúc vyššie uvedené zásady, aktívne využíva inštitút obchodnej verejnej súťaže a v snahe zefektívniť tento postup a dosiahnuť maximalizáciu ziskov z predaja nehnuteľností má záujem využiť v rámci obchodnej verejnej súťaže prvky elektronickej aukcie, ktorá sa v súčasnosti využíva najmä pri verejnom obstarávaní, alebo pri prevodoch majetku štátu na tretie osoby.

Legislatívna úprava, ktorá by zakotvovala právny rámec pre využitie prvkov elektronickej aukcie samosprávami zatiaľ absentuje, ale využitie tohto inštitútu zákonom neodporuje. Je však potrebné, aby si obce na svojej úrovni stanovili a zakotvili pravidlá, ktorými sa budú pri jeho uplatňovaní riadiť. Tiež je nevyhnutné vyčleniť príslušné technické zariadenie, ktoré bude zabezpečovať realizáciu elektronickej aukcie a jej následnú archiváciu.

Priebeh obchodnej verejnej súťaže:

1. Zastupiteľstvo uznesením schvaľuje prevod nehnuteľností formou obchodnej verejnej súťaže a podmienky, za ktorých sa má uskutočniť.
2. Na základe prijatého uznesenia hlavné mesto SR Bratislava :
 - a) zverejní zámer previesť nehnuteľnosti (oznam v regionálnej tlači, na webovom sídle, na úradnej tabuli)
 - b) vyhlási obchodnú verejnú súťaž (na webovom sídle, na úradnej tabuli) a súčasne uvedie podmienky súťaže.
3. Prebieha tzv. „obáľkové“ kolo, v ktorom komisia, ktorej členov schvaľuje mestské zastupiteľstvo a menuje primátor, otvára doručené obálky a vyhodnocuje predložené súťažné návrhy. V záujme využitia prvkov elektronickej aukcie komisia v tomto kole nevyhodnocuje najvýhodnejšiu ponuku, ale skonštatuje, ktorí z účastníkov splnili podmienky súťaže.
4. Po ukončení „obáľkového“ kola je možné pristúpiť k použitiu prvkov elektronickej aukcie. Zmysluplné využitie tohto postupu prichádza do úvahy vtedy, ak sa do súťaže prihlásia minimálne dvaja účastníci, ktorí splnili podmienky. Ak sa do súťaže prihlási iba jeden účastník, ktorý splní podmienky súťaže, výber elektronickej aukciou sa nekoná.
5. Začiatok tzv. medzikola je určený dňom, v ktorom vyhlasovateľ zašle úspešným účastníkom pozvánku na účasť na elektronickej aukcii. Medzikolo by malo začať v rozpätí 3 až 5 pracovných dní od vyhotovenia zápisnice zo zasadnutia komisie pre vyhodnotenie návrhov, aby bolo možné pripraviť všetky potrebné podklady. Účelom medzikola je zadanie konkrétnych parametrov prebiehajúcej súťaže do systému, odoslanie pozvánky účastníkom elektronickej aukcie a príprava vyhlasovateľa a účastníkov na samotnú elektronickej aukciu. Do aukčného systému je potrebné zadať jednak podmienky súťaže (ktoré sa účastník dozvie z pozvánky) a členov komisie, ale aj údaje o jednotlivých účastníkoch, spolu s uvedením ceny, ktorú ponúkli v obáľkovom kole. Takto zadaná ponuka sa v prípade, ak sa účastník aktívne nezapojí do súťažného kola, považuje za jeho najvyššiu platnú ponuku.

Pozvánka by mala obsahovať podmienky, za ktorých môžu účastníci predkladať cenové ponuky a všeobecné informácie, najmä

- **východiskovú cenu elektronickej aukcie** (najvyššia navrhovaná cena, ktorú vyhodnotila komisia v obáľkovom kole), ktorá môže byť účastníkom oznámená buď v pozvánke, alebo až

momentom začatia súťažného kola. Navrhujeme, aby východisková cena bola oznámená účastníkom už v pozvánke v prípadoch, ak podmienky súťaže splnili viac ako traja účastníci, v opačnom prípade navrhujeme východiskovú cenu uviesť až na začiatku súťažného kola. Cena v elektronickej aukcii bude uvádzaná na dve desatinné miesta.

- **minimálnu sumu**, o ktorú možno zvýšiť cenovú ponuku oproti predchádzajúcej cenovej ponuke. Vzhľadom na skutočnosť, že zvyšovanie ceny o nízku hodnotu by bolo neefektívne a doba aukcia by sa tým neúmerne predĺžila, navrhujeme stanoviť minimálny krok navýšenia ceny v závislosti od východiskovej ceny nasledovne :

pri východiskovej cene do 80 000,- EUR bude minimálna suma 200,- EUR,

pri východiskovej cene od 80 001,- EUR až 150 000,- EUR bude minimálna suma 500,- EUR,

a pri východiskovej cene nad 150 000,- EUR bude minimálna suma 1 000,- EUR,

- **maximálna suma**, o ktorú možno zvýšiť cenovú ponuku oproti predchádzajúcej cenovej ponuke. Vzhľadom na to, že jednorazové navýšenie príliš vysokou sumou by mohlo uchádzačov odradiť od aktívnej účasti na aukcii, navrhujeme maximálny krok navýšenia ceny v percentách o 50 %

- **poradie účastníkov** je možné počas aukcie zobrazit' účastníkom, čo môže byť osočné hlavne pri väčšom počte účastníkov. Navrhujeme, aby poradie účastníkov sa uvádzalo v prípadoch, ak podmienky súťaže splnili viac ako traja účastníci

- **informácie, týkajúce sa použitého elektronického zariadenia**, ktoré vykonáva elektronickú aukciu, ako aj podmienky a špecifikácie technického pripojenia k nemu,

- **dátum a čas začatia súťažného kola** elektronickej aukcie; navrhujeme, aby súťažné kolo začalo v rozpätí 3 – 10 pracovných dní od odoslania pozvánky na účasť na elektronickej aukcii. Uvedený časový interval, predstavujúci dĺžku trvania medzikola, navrhujeme z dôvodu, aby bolo zabezpečené, že všetci účastníci riadne prevezmú pozvánku, oboznámia sa s jej obsahom a podmienkami aukcie, pripraví si technické zázemie, resp. aby v prípade, že neprevezmú elektronickú pozvánku, bolo možné skontaktovať sa s nimi, a vyriešiť prípadné technické, alebo iné problémy a vyhnúť sa tak problémom, ktoré by mohli vzniknúť. V odôvodnených prípadoch navrhujeme, aby bola daná možnosť skrátiť, prípadne predĺžiť dĺžku trvania medzikola a zabezpečiť tak potrebnú flexibilitu.

- **základná dĺžka súťažného kola** elektronickej aukcie. Navrhujeme, aby trvanie súťažného kola bolo nastavené na 20 minút s možnosťou jeho automatického predĺženia (aukčný čas). Návrh vychádza zo skúseností poskytovateľa aukčného softvéru, že účastníci súťaže sa aktivizujú až v posledných minútach nastaveného času a preto príliš dlhá základná dĺžka súťažného kola je neefektívna.

- **aukčný čas**, tzn. čas, o ktorý sa predlžuje trvanie súťažného kola po prijatí cenovej ponuky v posledných minútach aukcie; navrhujeme stanoviť fixne jednotné predĺženie aukcie o 2 minúty v prípade, že k platnému zvýšeniu cenovej ponuky dôjde v posledných dvoch minútach aukcie.

- **iné dôležité informácie** týkajúce sa elektronickej aukcie (berúc do úvahy konkrétne podmienky a okolnosti každej súťaže).

6. Súťažné kolo – prebieha podľa nastavených podmienok automaticky, bez možnosti zásahu tretej osoby (okrem opráv prípadných omylov účastníkov, vykonaných administrátorom aukcie, napr. preklepy, ktoré sa riadne zaznamenajú). Relevantným výstupom je písomný protokol, ktorý vygeneruje systém a v ktorom je podrobne zaznamenaný celý priebeh súťažného kola. Správnosť výsledkov potvrdia svojim podpisom členovia komisie. Súťažné kolo prebieha neverejne.

7. Prijatie ponuky – systém vyhodnotí najvýhodnejšiu ponuku, ktorá bude s konečnou platnosťou prijatá až uznesením mestského zastupiteľstva o jej prijatí.

V elektronickej aukcii nemôže dôjsť k rovnosti ponúk. Táto situácia však môže nastať v prípade, ak východisková cena ponúknutá v obáľkovom kole bola u viacerých účastníkov totožná, a ani jeden z nich sa aktívne nezapojí do elektronickej aukcie, resp. zotrývajú na svojich pôvodných ponukách, pričom žiaden iný účastník neponúkne cenu vyššiu. V tomto prípade navrhujeme, aby ako víťazná ponuka bola vyhodnotená tá z ponúk, ktorá bola vyhlasovateľovi doručená ako skoršia. Takýto postup je právne konformný so zákonom č. 278/1993 Z. z.

o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ktorým sa riadia štátne inštitúcie a vybrané subjekty.

Postup samosprávy pri využití prvkov elektronickej aukcie dosiaľ neupravuje zákon ani iný všeobecne záväzný právny predpis, a to ani na miestnej úrovni. Potrebnú úpravu neobsahuje Štatút hlavného mesta SR Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mesta ani iné všeobecne záväzné nariadenie.

Vzhľadom na chýbajúci právny rámec a širokú škálu možností nastavenia parametrov pri využití prvkov elektronickej aukcie považujeme za potrebné prijať základné zásady, ktorými sa majú administrátori riadiť a zjednotiť tak postup pri využití tohto inštitútu. Predkladáme návrh zásad, ktoré by podľa nášho názoru mali byť prijaté rozhodnutím primátora (vzhľadom na časovú tieseň – v súčasnosti sú už vyhlásené obchodné verejné súťaže, ktoré je potrebné realizovať s použitím prvkov elektronickej aukcie). V záujme právnej čistoty navrhujeme, aby sa v budúcnosti uvažovalo so zapracovaním týchto zásad do Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy :

**Rozhodnutie č.....
primátora hlavného mesta SR Bratislavy o zásadách použitia prvkov
elektronickej aukcie pri prevodoch majetku**

**§ 1
Úvodné ustanovenie**

Tieto zásady upravujú použitie prvkov elektronickej aukcie pri prevodoch majetku obce.

**§ 2
Základné pojmy**

- 1) Medzikolo predstavuje časový úsek, ktorý sa začína dňom rozposlania pozvánok na účasť na elektronickej aukcii a končí momentom začatia súťažného kola.
- 2) Súťažné kolo predstavuje časový úsek, v rámci ktorého majú účastníci možnosť využiť prvky elektronickej aukcie na zvýšenie svojich ponúk.
- 3) Východisková cena je cena, ktorá bola po otvorení súťažných obálok, obsahujúcich návrhy účastníkov, komisiou pre vyhodnotenie návrhov vyhodnotená ako najvyššia zo všetkých ponúk.
- 4) Minimálna suma je suma, o ktorú možno v priebehu súťažného kola minimálne zvýšiť cenovú ponuku oproti najvyššej predchádzajúcej cenovej ponuke.
- 5) Maximálna suma je suma, o ktorú možno v priebehu súťažného kola maximálne zvýšiť cenovú ponuku oproti najvyššej predchádzajúcej cenovej ponuke.
- 6) Poradie účastníkov je aktuálna pozícia úspešnosti súťažiacieho.
- 7) Základná dĺžka súťažného kola je pevne určený časový úsek oznámený účastníkom v pozvánke na účasť v elektronickej aukcii.
- 8) Aukčný čas je čas, o ktorý sa automaticky predlžuje čas trvania súťažného kola po prijatí cenovej ponuky v posledných minútach trvania súťažného kola.
- 9) Pozvánka na účasť v elektronickej aukcii je výzva, ktorú vyhlasovateľ elektronickej aukcie zasiela účastníkom na e – mailovú adresu uvedenú účastníkmi v predložených súťažných návrhoch.
- 10) Komisia je orgán, ktorý potvrdzuje výsledky elektronickej aukcie a jej obsadenie je totožné s komisiou vymenovanou na vyhodnocovanie a posudzovanie súťažných návrhov.
- 11) Protokol je písomný záznam zaznamenávajúci podrobný priebeh a vyhodnotenie súťažného kola generovaný automaticky aukčným softwérom, podpísaný členmi komisie.
- 12) Cena v elektronickej aukcii bude uvádzaná na dve desatinné miesta.

§ 3

Podmienka použitia prvkov elektronickej aukcie

Prvky elektronickej aukcie sa využijú v prípade, ak podmienky na účasť v súťažnom kole splnia minimálne dvaja účastníci.

§ 4

Začiatok a trvanie medzikola

- 1) Medzikolo začína najskôr tri a najneskôr päť pracovných dní odo dňa vyhotovenia zápisnice zo zasadnutia komisie pre vyhodnotenie návrhov doručených účastníkmi.
- 2) Medzikolo trvá odo dňa rozposlania pozvánok na účasť na elektronickej aukcii do momentu začatia súťažného kola, pričom dĺžka jeho trvania nesmie byť kratšia ako tri a dlhšia ako 10 pracovných dní.
- 3) V odôvodnených prípadoch môže komisia dĺžku trvania medzikola predĺžiť alebo skrátiť.

§ 5

Trvanie súťažného kola

- 1) Súťažné kolo začína v termíne stanovenom v pozvánke na účasť v elektronickej aukcii a končí uplynutím času skončenia súťažného kola elektronickej aukcie uvedeného v pozvánke na účasť v elektronickej aukcii. Ak vyhlasovateľ dostane cenovú ponuku zvýšenú aspoň o minimálnu sumu pred skončením súťažného kola elektronickej aukcie uvedeného v pozvánke na účasť v elektronickej aukcii v čase kratšom než je aukčný čas, termín skončenia súťažného kola elektronickej aukcie sa opakovane predlžuje o ďalší aukčný čas, v ktorom je možné predkladať nové cenové ponuky zvýšené aspoň o minimálnu sumu. Súťažné kolo elektronickej aukcie skončí, keď vyhlasovateľ nedostane v aukčnom čase žiadnu ďalšiu cenovú ponuku zvýšenú aspoň o minimálnu sumu.
- 2) Súťažné kolo je neverejné.

§ 6

Minimálna suma

Výška minimálnej sumy sa určí nasledovne :

- a) pri východiskovej cene do 80 000,- EUR je minimálna suma 200,- EUR
- b) pri východiskovej cene od 80 001,- EUR do 150 000,- EUR je minimálna suma 500,- EUR
- c) pri východiskovej cene nad 150 000,- EUR je minimálna suma 1 000,- EUR.

§ 7

Maximálna suma

Maximálna suma, o ktorú možno zvýšiť najvyššiu cenovú ponuku oproti predchádzajúcej cenovej ponuke je 50 percent.

§ 8

Poradie účastníkov

Poradie účastníkov sa počas súťažného kola bude zobrazovať v prípadoch, ak podmienky súťaže splnili viac ako traja účastníci.

§ 9 Základná dĺžka súťažného kola

Základná dĺžka trvania súťažného kola je 20 minút.

§ 10 Aukčný čas

Ak v posledných dvoch minútach trvania súťažného kola dôjde k platnému zvýšeniu ceny, súťažné kolo sa automaticky predĺži o ďalšie dve minúty.

§ 11 Náležitosti pozvánky na účasť na elektronickej aukcii

- 1) Vyhlasovateľ zasiela pozvánku na e -mailovú adresu účastníka uvedenú v súťažnom návrhu.
- 2) Pozvánka obsahuje základné informácie a podmienky, za ktorých môžu účastníci predkladať cenové ponuky, najmä :
 - a) predmet aukcie
 - b) východiskovú cenu v prípade, ak podmienky súťaže splnili viac ako traja účastníci
 - c) minimálnu sumu
 - d) maximálnu sumu
 - e) informácie týkajúce sa použitého technického vybavenia ako aj podmienky a špecifikácie technického pripojenia
 - f) dátum a čas začatia súťažného kola
 - g) základnú dĺžku súťažného kola
 - h) aukčný čas
 - i) iné dôležité informácie potrebné pre nerušený priebeh aukcie

§ 12 Osobitné ustanovenia

- 1) Priebeh a výsledok súťažného kola je zaznamenaný v protokole, ktorý je automaticky generovaný aukčným softwérom a ktorý slúži ako jeden z podkladov pre rozhodovanie mestského zastupiteľstva o prijatí najvýhodnejšej ponuky.
- 2) V prípade ak východisková cena, ktorú ponúkli na základe vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže aspoň dvaja účastníci, nebola v súťažnom kole elektronickej aukcie zvýšená, považuje sa za najvýhodnejšiu ponuku ponuka toho účastníka, ktorého súťažný návrh bol skôr doručený.
- 3) Za najvyššiu platnú ponuku účastníka, ktorý nevyužije svoje právo zúčastniť sa elektronickej aukcie (do súťažného kola sa neprihlási, alebo sa do aukcie aktívne nezapojí) sa považuje cena, ktorú ponúkol v súťažnom návrhu.
- 4) Ustanovenia tohto rozhodnutia sa primerane použijú aj pri nájme majetku obce, pričom výška minimálnej sumy bude v týchto prípadoch stanovená individuálne s ohľadom na predmet nájmu a jeho využitie.

§ 13 Účinnosť

Toto rozhodnutie nadobúda účinnosť.....2011.