

Stanovisko

| | | | |
|-------------------|--|---------------|-----------------|
| Adresát | Městská část Praha 10 | Datum | 12. května 2023 |
| Odesílatel | Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o. | Strany | 3 |
| E-mail | tomas.krutak@krutakpartners.cz | | |

Věc: Právní stanovisko

1. Popis posuzovaného stavu

- 1.1 Zadavatel, Městská část Praha 10, se rozhodl uzavřít smlouvu, jejímž předmětem je nájem náhradních prostor užívaných po dobu provádění rekonstrukce stávající budovy úřadu městské části. Ve výběrovém řízení **mimo režim zákona** č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdější předpisů (dále jen jako „**ZZVZ**“) byl vybrán pronajímatel, společnost CARPET INVEST s.r.o. (dále také jako „**pronajímatel**“).
- 1.2 Městská část Praha 10 přistoupila k výběru pronajímatele mimo režim ZZVZ s ohledem na to, že postupovala podle výjimky ve smyslu § 29 písm. h) ZZVZ (výzvu k podání nabídek uveřejnila na profilu zadavatele, jednalo se však o postup, který s ohledem na uplatnění zákonné výjimky nebyl zadávacím řízením ve smyslu ZZVZ).
- 1.3 S pronajímatelem byla dne 26. 4. 2023 uzavřena smlouva o nájmu prostor „pro výkon činností Úřadu městské části Praha 10“, která nabyla účinnosti dne 4. 5. 2023 zveřejněním v registru smluv (dále jen jako „**nájemní smlouva**“).
- 1.4 V současné době se Městská část, jako nájemce a pronajímatel (dále též společně jako „**smluvní strany**“) dohodly, že uzavřou dodatek č. 1 k nájemní smlouvě.

2. Podstata zákonné výjimky dle § 29 písm. h) ZZVZ

- 2.1 Zákonodárce se při tvorbě předpisu upravujícího zadávání veřejných zakázek, musel vypořádat se situací, kdy po zadavateli není možné požadovat, aby některé úplatné vztahy zadával jako veřejnou zakázku, v režimu zákona. Stanovil tak v § 29 ZZVZ výjimky v rámci,

kterých není zadavatel povinen zadávat veřejnou zakázku v zadávacím řízení podle zákona. Výjimky ve smyslu § 29 ZZVZ, se obecně vztahují k dodávkám, službám i stavebním pracím.

- 2.2 Konkrétní ustanovení § 29 písm. h) ZZVZ upravuje výjimku ve vztahu k nabytí, nájmu nebo pachtu již **existující nemovité věci** a věcných práv s ní souvisejících. V případě této výjimky obecně zadavatel nemá zájem o jinou nemovitost než konkrétně vybranou postupem mimo zákon, anebo by uskutečnění soutěže bylo vysoce problematické, nevhodné, či jinak kladoucí neúměrnou zátěž na zadavatele.
- 2.3 Uvedená nájemní smlouva je smlouvou úplatnou, kdy pronajímatel poskytuje prostory, za něž nájemce hradí nájemné. Dále je zřejmé, že nájemce je veřejným zadavatelem, ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d). Z toho důvodu je třeba posoudit, zda je Městská část Praha 10 povinna postupovat podle ZZVZ.
- 2.4 S ohledem na povahu nájemní smlouvy a zákonnou výjimku danou v § 29 písm. h) ZZVZ je možné uzavřít, že uvedenou nájemní smlouvu Městská část Praha 10, **nemusela zadávat postupem podle ZZVZ.**

3. Podstata dodatku k nájemní smlouvě

- 3.1 Smluvní strany se dohodly na tom, že uzavřou dodatek k nájemní smlouvě.
- 3.2 Podle uzavřené smlouvy má nájemce hradit cenu nájmu ve výši včetně DPH. Dle navrženého znění dodatku č. 1 k nájemní smlouvě by měl nově hradit nájemné ve výši bez DPH. Strany se zde dohodly, že nájemné bude osvobozeno od DPH a pronajímatel u nájemného s odkazem na § 56a odst. 1 zákona o dani z přidané hodnoty daň neuplatní.
- 3.3 Zároveň s ujednáním o osvobození od DPH se smluvní strany dohodly na zvýšení nájmu, a to o 7 %. Součástí dodatku má rovněž být doložka možnosti vrátit se k ujednání nyní účinné nájemní smlouvy, tedy k úhradě nájemného pronajímateli ve výši včetně DPH, což by rovněž znamenalo slevu na nájemném o výše uvedených 7 %.

4. Dopad dodatku nájemní smlouvy na naplnění podmínek zákonné výjimky dle § 29 písm. h)

- 4.1 Uzavřením dodatku č. 1 k nájemní smlouvě, dojde ke změně nájemní smlouvy a spočívající (také) ve změně ceny nájemného. Je tedy třeba se zabývat otázkou, zda uvedená změna závazku ovlivní nějakým způsobem možnost užití výjimky ve smyslu § 29 písm. h) ZZVZ.
- 4.2 Právní úprava změn závazku podle § 222 ZZVZ je systematicky zařazena do části ZZVZ – Společná ustanovení. Vztahuje se proto na veškeré postupy podle ZZVZ, tedy i na případy,

kdy původní veřejná zakázka, jejíž závazek má být měněn, byla zadána mimo zadávací řízení na základě některé z výjimek, tedy i podle § 29 písm. h) ZZVZ.

4.3 Ustanovení § 222 ZZVZ se však použije pouze za předpokladu, že předmětný závazek po provedení změny již nesplňuje podmínky pro použití této výjimky. Pokud předmětný závazek **po provedení změny** splňuje podmínky pro použití výjimky, lze výjimku použít i pro samotnou změnu závazku, a to bez nutnosti aplikace pravidel dle § 222 ZZVZ.

4.4 V uvedeném případě nájemní smlouvy je užití výjimky podle § 29 písm. h) ZZVZ) vázáno na předmět smlouvy, kterým je nájem nebytových prostor, sloužících pro výkon činností Úřadu Městské části Praha 10. Předmět nájemní smlouvy zůstává dodatkem č. 1 k nájemní smlouvě naprosto nedotčen. Je tak zcela irelevantní, že dochází ke změně úhrady nájemného – z částky včetně DPH, na částku bez DPH – a rovněž na možnosti užití výjimky nic nemění změna částky nájemného.

5. Závěr

5.1 Změny dohodnuté smluvními stranami v dodatku č. 1 k nájemní smlouvě uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 jako nájemcem a společností CARPET INVEST s.r.o. jako pronajímatelem, která byla uzavřena mimo režim ZZVZ na základě výjimky dle § 29 písm. h) ZZVZ, v navržené podobě (popsané výše), nemění nijak charakter nájemní smlouvy z pohledu podmínek pro použití uvedené zákonné výjimky. Z toho důvodu se nemění nic ani na možnosti zadavatele i nadále postupovat mimo zákonný režim ZZVZ.

Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.