

Kodrla Dušan Ing. (ÚMČ Praha 10)

Od: [REDACTED]
Odesláno: čtvrtek 16. června 2022 16:14
Komu: Kodrla Dušan Ing. (ÚMČ Praha 10)
Kopie: Sekal Martin PaedDr. (ÚMČ Praha 10); [REDACTED]
Předmět: FW: žádost o stanovisko

Vážený pane inženýre,

na základě Vašeho požadavku si Vám dovoluujeme níže prezentovat naše sumarizační vyjádření k plánovanému postupu městské části Praha 10 („MČP 10“) ve vztahu k nájmu náhradních prostor pro Úřad MČP 10.

Předně uvádíme, že jsme si v nezbytné míře detailu prošli obě zaslaná a dříve zpracovaná stanoviska od advokátní kanceláře Řanda Havel Legal a bývalé společnosti OTIDEA avz s.r.o. (nyní již dle IČO společnost MAROOF s.r.o.). V obecné rovině s informacemi prezentovanými ve stanoviscích s jistými výhradami souhlasíme. Jde-li o možnost použití výjimky dle § 29 odst. 2 písm. h) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („ZZVZ“), se závěrem ohledně možné aplikace daného ustanovení se ztotožňujeme. Ovšem s výhradou, že budou bezpodmínečně ve vztahu k plánovanému nájmu náhradních prostor pro úřad MČP 10 splněny zákonné podmínky aplikace dané výjimky.

V tomto kontextu doplňujeme, že ZZVZ ve vztahu k obdobné problematice obsahuje speciální úpravu definice „stavby“ pro účely ZZVZ, viz § 14 odst. 4 ZZVZ. Touto definicí je dotvořena kategorizace veřejných zakázek na stavební práce dle § 14 odst. 3 písm. b) ZZVZ, a daná právní úprava, vycházející z Evropských zadávacích směrnic z roku 2014, má v praxi zamezit realizování tzv. „skrytých veřejných zakázek na stavební práce“, k čemuž v minulosti na evropské úrovni, ale rovněž v ČR, docházelo. Zjednodušeně vysvětleno, pokud by měl např. zadavatel určitý skrytý vliv na výstavbu budovy, která by byla realizována soukromým investorem, a poté by tato budova byla od soukromého investora pořízena/pronajata podle § 29 odst. 2 písm. h) ZZVZ, jednalo by se o veřejnou zakázku na stavební práce a v případě postupu dle § 29 odst. 2 písm. h) ZZVZ by se zadavatel dopustil porušení ZZVZ.

Je proto nutné a nezbytné posoudit, zda např. MČP 10 neměla dříve jakýkoliv faktický vliv na podobu pronajímané nemovitosti (rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby). Pokud by daný vliv byl vyloučen, je možné dle výjimky postupovat.

Ohledně vyjádření k dalšímu postupu MČP 10 je nutné korigovat níže uvedenou informaci ohledně tvrzeného zadávacího řízení ve vztahu k předešlému řízení na nájem náhradních prostor - <https://tenderarena.cz/dodavatel/seznam-profilu-zadavatelu/detail/Z0000859/zakazka/383430>. Ve výzvě k předložení nabídky je na úvod uvedena informace, že výzva je realizována jako postup mimo režim ZZVZ podle § 29 písm. h) ZZVZ. Jednalo se tak o jakýsi model použití zmíněné výjimky, ovšem s obecnou adresací možných dodavatelů, nikoliv jednoho konkrétního.

Z našeho pohledu je tak s ohledem na výše uvedené možné oslovit společnost CARPET INVEST s.r.o. napřímo postupem dle § 29 písm. h) ZZVZ. Je však nezbytné myslet na to, že MČP 10 si musí jako jednu ze základních povinností hlídat účelné vynakládání veřejných prostředků a postupovat s péčí řádného hospodáře. Tedy by mělo být ze strany MČP 10 jednoznačně posouzeno, že nájemné odpovídá v daném čase a místě tržním podmínkám, či že neexistuje žádný jiný vhodný pronajímatel, který by byl schopen naplnit podmínky a očekávání MČP 10 pro možnost náhradních prostor pro úřad MČP 10.

Právě výše uvedené posouzení, případě průzkum, že bude MČP 10 postupovat s péčí řádného hospodáře, by mohl být zajištěn Vámi zmíněným průzkumem trhu, ať už v jakékoliv za Vás akceptovatelné a účelné podobě, případně rovněž jako předběžné tržní konzultace v poněkud formálnější podobě. Jistě nejvhodnějším a nejtransparentnějším postupem by bylo onen výše zmíněný hybridní postup, který by kombinoval prvky zadávacího řízení (tj. oslovení neomezeného okruhu možných pronajímatelů), avšak stále by se jednalo o aplikaci výjimky dle § 29 odst. 2 písm. h) ZZVZ.

Věříme, že uvedené posouzení shledáte za dostatečné. Pokud by bylo nutné posouzení dále rozpracovat, jsme připraveni Vám v uvedeném poskytnout plnou součinnost.

S pozdravem

Barbora Karo / Marek Stowasser

Advokát

KAROLAS Legal s.r.o., advokátní kancelář
Klimentská 2062/6, 110 00 Praha 1
info@karolas.cz | www.karolas.cz



From: Kodrle Dušan Ing. (ÚMČ Praha 10) <Dusan.Kodrle@praha10.cz>

Sent: Friday, June 10, 2022 2:06 PM

To:

Cc: Sekal Martin PaedDr. (ÚMČ Praha 10) <Martin.Sekal@praha10.cz>

Subject: žádost o stanovisko

Dobré odpoledne,

Obracím se na Vás paní advokátko s žádostí o stanovisko ve věci posouzení

Jedná se o záležitost případného stěhování ÚMČ P 10, kdy konkrétně mám od Vás získat stanovisko, **zda je možné napřímo oslovit společnost CARPET INVEST s.r.o.**

Nájem náhradních prostor byl v minulosti řešen jako VZ (<https://tenderarena.cz/dodavatel/seznam-profilu-zadavatele/detail/Z0000859/zakazka/383430>), ačkoliv se nájem náhradních prostor mohl řešit výjimkou dle § 29 písm. h) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Společnost CARPET INVEST s.r.o. je subjekt, který se jako jediný přihlásil do předběžných tržních konzultací a který jako jediný nakonec v rámci VZ podal nabídku. Stanoviska k tomuto postupu zasílám přílohou. VZ na výběr náhradních prostor byla nakonec rozhodnutím RMČ zrušena.

Nájem náhradních prostor byl sice uveřejněn prostřednictvím profilu zadavatele, ale formou výzvy k předložení nabídky učiněné postupem mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, konkrétně dle § 29 písm. h) zákona.

nebo

ke stávající nabídce od CARPET INVEST s.r.o. ještě za použití výjimky v souladu dle §29 písm. h) ZVZV provést „průzkum trhu“ oslovením realitek, popř. inzerát do tisku (se stejnými požadavky jako je nabídka CARPET INVEST s.r.o.)

Stanovisko bych potřeboval do konce týdne 17.6.

S pozdravem

Ing. Dušan Kodrle

pověřen zastupováním vedoucího

Odboru majetkoprávního

Odbor majetkoprávní