



EXPERTNÍ STANOVISKO


K OTÁZCE POSTUPU MČ PRAHA 10, PŘI VYHLEDÁNÍ PROSTOR K NÁJMU,
PRO ÚMČ PRAHA 10 NA DOBU REKONSTRUKCE BUDOVY RADNICE MČ
PRAHA 10 V SOULADU SE ZÁKONEM Č. 134/2016 SB., O ZADÁVÁNÍ
VEŘEJNÝCH ZAKÁZEK

1

Zadavatel posudku:

Bc. Petra Morávková MBA
Odbor majetkoprávní
Úřad městské části Praha 10
Vršovická 68, 101 38 Praha 10

Zpracovatel:


OTIDEA avz s.r.o.
IČ 04682378
Thámová 681/32, Praha 8

I. Úvod

Předmětem stanoviska je posouzení a zhodnocení možného postupu Městské části Praha 10, Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10, IČ: 00063941 (dále jen „**zadavatel**“ nebo též „**MČ Praha 10**“) při VYHLEDÁNÍ PROSTOR K NÁJMU, PRO ÚMČ PRAHA 10 NA DOBU REKONSTRUKCE BUDOVY RADNICE MČ PRAHA 10 (dále jen „**nájem prostor**“ nebo též „**předmět nájmu**“). Jedná se o posouzení podmínek výše uvedené postupu v režimu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZZVZ**“ nebo „**zákon**“).

MČ Praha 10 vystupuje v souladu s § 4 odst. 1 ZZVZ jako veřejný zadavatel a má povinnost se při zadávání veřejných zakázek řídit ZZVZ, který stanovuje, v jakých situacích se zadavatel může odchýlit od pravidel stanovených zákonem, je však vždy povinen dodržet zásady podle § 6 zákona zejména pak zásady dle § 6 odst. 1 ZZVZ. Z této povinnosti mimo jiné vyplývá povinnost promítnout do svého postupu zásady transparentnosti, přiměřenosti.

Transparentním postupem zadavatele se rozumí, že zadavatel činí veškeré úkony jednoznačným, průhledným a srozumitelným způsobem. Transparentní postup však nesmí být zaměňován s nadbytečnou administrativou nebo volením přísnějších postupů, než je zákonem ukládáno. Transparentní postup zadavatele je takový, ze kterého vyplývá, jak zadavatel postupoval a na základě čeho svůj postup zvolil. Přiměřeností se pak rozumí takový postup zadavatele, který volí přiměřenou míru administrativního zatížení ve vztahu k pořizovanému předmětu veřejné zakázky.

II. Veřejná zakázky a její předmět

Nájem prostor lze považovat za veřejnou zakázku na dodávky, jelikož § 14 odst. 1 zákona stanovuje, že „veřejnou zakázkou na dodávky je veřejná zakázka, jejímž předmětem je pořízení věcí, zvířat nebo ovladatelných přírodních sil, pokud nejsou součástí veřejné zakázky na stavební práce podle odstavce 3. Pořízením se rozumí zejména koupě, nájem nebo pacht“. V souladu § 489 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „ObčZ“) je věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od

osoby a slouží potřebě lidí. Tyto věci rozdělujeme na věci movité a nemovité, přičemž v § 498 odst. 1 ObčZ je uvedeno, že „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

V souladu s ust. § 2201 a násl. ObčZ se nájmem rozumí závazek pronajímatele přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a závazek nájemce platit za to pronajímateli nájemné. Pronajmou lze věc nemovitou, její část i věc, která v budoucnu teprve vznikne, je však nezbytně nutné tuto věc dostatečně přesně určit při uzavření nájemní smlouvy.

Na základě výše uvedeného je tedy možné jednoznačně konstatovat, že záměr nájmu prostor pro účely MČ Praha 10 lze považovat za veřejnou zakázku. Je však třeba upozornit na skutečnost, že pakliže je pořízení věci veřejnou zakázkou, nevzniká tak zadavateli automaticky povinnost pořídit takovou věc v zadávacím řízení, tedy vyhlásit veřejnou zakázku.

3

III. Obecné výjimky

Oproti předchozí právní úpravě došlo v ZZVZ k rozšíření výjimek z postupu v zadávacím řízení. Lze tedy spatřovat určitou tendenci v odstraňování nadbytečné administraci především v oblastech kde veřejná soutěž neexistuje nebo ji není možné či v hodné z objektivních důvodů realizovat. Tento trend poukazuje ve vztahu k výše uvedeným zásadám, že konání soutěží (vyhlašování veřejných zakázek) není vždy účelné ani vhodné. Naopak z výše uvedeného vyplývá, že zadavatel není povinen konat veřejnou soutěž za každých okolností a je zcela transparentní a v souladu se zásadou přiměřenosti, pokud využije postupu nabízenému zákonem, který mu umožňuje pořídit takové zboží, služby či stavební práce, které jsou nezbytné pro jeho provoz či potřeby, bez soutěže.

Velmi často se v praxi setkáváme s tím, že zadavatelé v domněnku, že využití výjimky je netransparentní, se snaží vyhlašovat otevřená řízení ve kterých však mohou reálně obdržet pouze

jednu nabídku nebo v konečném důsledku se soutěže mohou účastnit pouze přeprodeji veřejných zakázek či jiné třetí osoby, které do hodnoty zakázky zahrnují i hodnotu svých služeb, které jsou často značně nadhodnocené.

V souladu s § 29 písm. h) ZZVZ není Zadavatel povinen zadat v zadávacím řízení veřejnou zakázku jejímž předmětem je nabytí, nájem nebo pacht existující věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv.

Lze pak konstatovat, že zadavatel není povinen zadat v zadávacím řízení takovou veřejnou zakázku jejímž předmětem je nájem věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv. **Je však nutné upozornit, že se musí jednat o pořízení či nájem věci nemovité, která již existuje nikoliv věci, která mě vzniknout nebo není způsobilá k užívání.** Dané konstatování pak vyplývá jednat z jazykového výkladu daného ustanovení a zároveň i z rozhodovací praxe ÚOHS z důvodu. Jedná se především o důvod, aby nedocházelo k obcházení ZZVZ zejména v případech, kdy zadavatel pořízením pozemku s rozestavěnou stavbou, jako součást kupní ceny pozemku uhradil i cenu za dokončení stavby a tím obešel povinnost vyhlášení výběrového řízení na zhotovitele stavby. Dalším obdobným případem pak bývá uzavření nájemní smlouvy na objekt, který nebyl způsobilý k užívání, zadavatel pak v hodnotě nájmu objektu, který neužíval hradil probíhající rekonstrukci objektu, který byl následně převeden do jeho vlastnictví.

Zadavatel je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu na již existující stavbu způsobilou k užívání na dobu odpovídající jeho potřebám, která není jakkoliv omezena ze strany ZZVZ. Co nelze zadavateli doporučit je konat výběrové řízení na pronajímatele vhodných prostor k užívání. Zvláště v případě, kdy se jedná o situaci, která vyžaduje naplnění specifických potřeb zadavatele na přemístění velkého množství osob do objektu, který bude na jeho území (z hlediska ZZVZ by bylo jen velmi obtížné ve veřejné zakázce omezit nabídku vhodných objektů pouze na území MČ Praha 10 a naopak by takové omezení mohlo být považováno za diskriminační).

V případě, kdy by zadavatel vyhlásil otevřené výběrové řízení, velmi těžko by došlo k naplnění jeho potřeb a soutěž by byla otevřena především pro realitní kanceláře, které by byly v tomto případě prostředníky mezi zadavatelem a potencionálním pronajímatelem, a které by za toto zprostředkování požadovali odměnu, jež by zvyšovala náklady na zajištění předmětu nájmu.

IV. *Resumé*

Lze pouze konstatovat, že zadavatel své potřeby plně uspokojí postupem v souladu s § 29 písm.

h) ZZVZ. Zadavatel by však měl postupovat s péčí řádného hospodáře a pořídit nájem nemovitosti za cenu v době a místě obvyklou, tak aby nedošlo k neúměrnému navýšení ceny ze strany pronajímatele.

5

V Praze

*vedoucí právního oddělení
za společnost OTIDEA avz. s.r.o.*

