

**ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE**  
**601 56 Brno, Joštova 8**

---

## **ROZHODNUTÍ**

Č.j.: S 001-R/01-VP/140/VŠ

V Praze dne 23.3.2001

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže v řízení zahájeném dne 11.1.2001 z vlastního podnětu podle § 57 odst. 1 a § 60a zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb. a zákona č. 256/2000 Sb., stran přezkoumání rozhodnutí zadavatele Hlavního města Prahy, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, v právním zastoupení advokátem prof. JUDr. Janem Křížem, AK, Dlouhá 13, 110 00 Praha 1, o výběru nejvhodnější nabídky ve veřejné zakázce „na výběr nájemce, investora rekonstrukce a správce nemovitosti č.p. 588, Celetná 29 a pozemku č. par. 593 o výměře 1742 m<sup>2</sup>, Praha 1, k.ú. Staré Město, která je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. „o státní památkové péči“, zadané zadavatelem dne 3.1.2000,

### **rozhodl takto:**

správní řízení se podle ustanovení § 30 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění zákona č. 29/2000 Sb. a zákona č. 227/2000 Sb. **zastavuje**, neboť jeho důvod odpadl.

### **Odůvodnění**

Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, nyní v právním zastoupení advokátem prof. JUDr. Janem Křížem, AK, Dlouhá 13, 110 00 Praha 1 (dále jen „zadavatel“) zadal dne 3.1.2000 veřejnou zakázku „na výběr nájemce, investora rekonstrukce a správce nemovitosti č.p. 588, Celetná 29 a pozemku č. par. 593 o výměře 1742 m<sup>2</sup>, Praha 1, k.ú. Staré Město, která je kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. „o státní památkové péči“, a to tak, že ji vyhlásil jako soutěž s předkvalifikačním řízením zveřejněním záměru na své úřední desce po dobu 30 dnů s tím, že termínem vyhlášení je den zveřejnění na úřední desce, což byl den 3.1.2000. Samotný průběh soutěže upravovaly podmínky soutěže, v jejichž závěrečném článku XXI se konstatuje: „Tato soutěž nepodléhá režimu ustanovení § 281 a násl. obchodního zákoníku a rovněž se na ni nevztahuje působnost zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek“.

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) projednával návrh uchazeče - PGC U Králova dvora, s.r.o., se sídlem Martinova 457/14, 100 00 Praha 10 a GEOSAN GROUP a.s., se sídlem Zahradní 418, 281 01 Velim, obě obchodní společnosti v právním zastoupení advokátem JUDr. Jiřím Demutem, AK, Dukelských hrdinů 14, 170 00 Praha 7, obdrženy Úřadem dne 6.11.2000, na přezkoumání rozhodnutí zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky ve shora uvedené veřejné zakázce. Rozhodnutím Úřadu Č.j.: S 243-R/00-1655/140/VŠ ze dne 10.1.2001 bylo správní řízení zahájené na základě tohoto návrhu

zastaveno podle ustanovení § 6 odst. 3 zákona č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že v průběhu zastaveného správního řízení Úřad shledal, že zadavatel mohl porušit ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb. a zákona č. 93/1998 Sb., neboť veřejnou zakázku nezadal jako obchodní veřejnou soutěž podle ustanovení § 4 a násl. uvedeného zákona, oznámil dopisem Č.j.: S 001-O/01-VP/140/VŠ ze dne 10.1.2001 zahájení správního řízení z vlastního podnětu podle ustanovení § 57 odst. 1 zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb. a zákona č. 256/2000 Sb. a téhož dne pod Č.j.: S 001-PO/01-VP/140/VŠ vydal i rozhodnutí o předběžném opatření podle ustanovení § 43 odst. 1 písm. a) zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, kterým zadavateli uložil nepokračovat ode dne doručení tohoto rozhodnutí v úkonech směřujících k uzavření smlouvy na výše uvedenou veřejnou zakázku, a to až do nabytí právní moci rozhodnutí, jež bude vydáno ve správním řízení zahájeném z vlastního podnětu.

Zadavatel ve svém stanovisku uvádí zejména:

Veřejnou zakázkou byl podle ustanovení § 2 odst. 1 zákona ve znění před 1.6.2000 sice i nájem nebytových prostor, avšak z kontextu právní úpravy a z hlediska smyslu zákona se jeví jako nepochybné, že nájem může být veřejnou zakázkou pouze v tom případě, kdy je příslušný územně samosprávný celek jakožto zadavatel v postavení nájemce a je povinen za to platit příslušnou úplatu. V daném případě však obec má mít toliko postavení pronajímatele, a proto se o veřejnou zakázku ve smyslu zákona o zadávání veřejných zakázek nemůže jednat (v této souvislosti zadavatel poukazuje na dosavadní rozhodování Úřadu, např. na rozhodnutí 2 R 79/96 Na ze dne 16.12.1996 v řízení proti Městské části Praha 6 či rozhodnutí S 61/98/140/EŠ ze dne 21.5.1998 v řízení proti Magistrátu hl.m. Prahy). Navrhovatel je si této skutečnosti vědom a zjevně proto přichází s argumentací, že nájemce má v předmětném nájemním vztahu poskytovat obci úplatná plnění z rozpočtových prostředků, jež budou započítávána oproti úhradám nájemného. Toto tvrzení navrhovatele však nemá odůvodnění v obsahu úkonů, které vůči němu doposud učinila.

Zadavatel dále uvádí (citujeme):

„Záměr pronajmout dům Celetná 29 byl uveřejněn v souladu s ustanovením § 36 odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích. Z obsahu zveřejněného záměru nevyplývá, že by obec hodlala uzavřít smluvní vztah, na jehož základě by jí vznikla povinnost k finančnímu plnění z rozpočtových prostředků nájemce či jiných osob ... Obec vedena snahou zajistit výběr nejvhodnějšího nájemce pro dům Celetná 29 zveřejnila v tisku vyhlášení soutěže s předkvalifikačním řízením o nejvhodnější nabídku na výběr nájemce investora rekonstrukce a správce domu v Celetné 29 ... Účelem předběžných nabídek bylo především zjištění referencí o příslušném zájemci a dále zjištění jeho podnikatelského záměru ... Dopisem ... byl navrhovatel vyzván na základě jím podané předběžné nabídky k převzetí Výzvy k podání nabídky ve smyslu ... podmínek soutěže. Touto cestou obdržel navrhovatel podmínky pro zpracování nabídky, jež obsahovaly vzorový text nájemní smlouvy. Na tomto základě mohl navrhovatel předložit nabídku s návrhem nájemní smlouvy, která však musela plně respektovat obligatorní náležitosti vzorové nájemní smlouvy ... Tímto způsobem byl jednoznačně definován navrhovaný smluvní vztah s obcí jako nájem vymezených nemovitostí věcí v režimu ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku, v jehož rámci nájemce není oprávněn požadovat po obci jakákoliv smluvní finanční plnění z rozpočtových prostředků.

Pokud smlouva ... upravuje správu předmětu nájmu, zakládá zde pouze další povinnosti nájemce k údržbě a opravám předmětu nájmu na náklady nájemce; v žádném případě však nezakládá smluvní vztah o úplatném výkonu správy nemovitostí ...

Ustanovení vzorové nájemní smlouvy rovněž nedefinuje žádné konkrétní rekonstrukční práce, jako předmět díla, které by měl nájemce za úplatu pro obec zhotovit. Vzorová nájemní smlouva pouze zakládá závazek nájemce investovat jím nabídnuté finanční prostředky do rekonstrukce předmětu nájmu. Není zde tedy požadavek na zhotovení díla ... V rámci nájemního vztahu nevzniknou žádná smluvní vztahy k finančnímu plnění z rozpočtových prostředků vůči nájemci či třetím osobám. Pojmově proto nelze vůbec konstruovat „výši peněžitého závazku ve smyslu § 67 zákona o veřejných zakázkách ... povinnost k zadání zakázek některým ze způsobů upravených v ustanovení § 4 a násl., § 49 a 49a vzniká v případech, na něž se zákon o zadávání veřejných zakázek vztahuje, pouze v těch případech, pokud výše peněžitého závazku určená dle ustanovení § 67 dosáhne příslušných zákonem stanovených hodnot ... Žádná z předložených listin neobsahuje jakékoliv ustanovení o údajných zápočtech do plateb nájemného v souvislosti s náklady vynaloženými nájemcem na rekonstrukci předmětu nájmu ... Soutěž vyhlášená obcí o nejvhodnější nabídku nepodléhala žádnému zvláště upravenému právnímu institutu, a to ani obchodní veřejné soutěži dle § 281 a násl. obchodního zákoníku ... představovala toliko obcí zvolený postup k nalezení vhodného smluvního partnera k uzavření smlouvy o nájmu nemovitých věcí.“ (konec citace)

Zadavatel v podání ze dne 23.1.2001 Úřadu sděluje, že „Obec jako pronajímatel, uzavřela dne 7.11.2000 nájemní smlouvu č. NAO/58/01/000190/2000 se společností COPA Administration Management Praha s.r.o., se sídlem Praha 3, Husinecká 5, identifikační číslo 26209501, jako nájemcem, jejímž dalším účastníkem je společnost COPA Administration Management s.r.o., se sídlem Praha 3, Husinecká 5, identifikační číslo 25703200, jako ručitel za vymezené smluvní závazky společnosti COPA Administration Management Praha s.r.o.“. Kopie uvedené smlouvy byla přiložena.

Úřad přezkoumal podle ustanovení § 52 odst. 1 písm a) a § 57 a násl. zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění zákona č. 148/1996 Sb., zákona č. 93/1998 Sb., zákona č. 28/2000 Sb., zákona č. 256/2000 Sb. a zákona č. 39/2001 Sb. (dále jen „zákon“) úkony zadavatele při zadání veřejné zakázky. Ve správním řízení Úřad provedl, podle ustanovení § 32 odst.1 a § 34 zákona č. 71/1967 Sb. o správním řízení (správní řád), ve znění zákona č. 29/2000 Sb. a zákona č. 227/2000 Sb. ve spojení s ustanovením § 61 zákona, dokazování obsahem předané dokumentace o zadání veřejné zakázky a dospěl k následujícímu závěru: nájemní smlouva byla uzavřena a proto Úřad nemůže rozhodnout o nápravě, popřípadě zadání zrušit podle ustanovení § 59, resp. § 60 zákona, proto podle ustanovení § 30 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění zákona č. 29/2000 Sb. a zákona č. 227/2000 Sb. správní řízení zastavil, neboť jeho důvod odpadl. Úřad může zahájit samostatné správní řízení z vlastního podnětu podle ustanovení § 57 odst. 1 zákona o uložení pokuty zadavateli podle ustanovení § 62 odst. 1 zákona.

Podle ustanovení § 43 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění zákona č. 29/2000 Sb. a zákona č. 227/2000 Sb. pozbývá rozhodnutí o předběžném opatření Č.j.: S 001-PO/01-VP/140/VŠ ze dne 10.1.2001 účinnosti dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti Úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat do 15 dnů od jeho doručení rozklad k předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím odboru dohledu nad zadáváním veřejných zakázek, Lazarská 7, pošt. příhr. 871, 111 21 Praha 1.

Ing. Petr A n t o n í n  
ředitel odboru dohledu nad zadáváním  
veřejných zakázek v Praze

Rozhodnutí obdrží:

1. AK, prof. JUDr. Jan Kříž, Dlouhá 13, 110 00 Praha 1
2. AK, JUDr. Jiří Demut, Dukelských hrdinů 14, 170 00 Praha 7
3. COPA Administration Management s.r.o., Husinecká 5, 130 00 Praha 3
4. CECOPRA, a.s., Americká 33, 120 00 Praha 2