

K možnosti uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor státní příspěvkové organizace mimo režim zákona o veřejných zakázkách

Státní příspěvkové organizace jsou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. b) zákona [137/2006 Sb.](#), zákon o veřejných zakázkách v platném znění, posuzovány jako veřejný zadavatel a pronájem prostor v jejich areálu tak mnohdy a priori bývá podřazen pod režim zákona o veřejných zakázkách. Skrze toto přesvědčení pak nastupuje výběr dodavatele dle zmiňovaného zákona, tzn. je provedeno výběrové řízení a smlouva o nájmu nebytových prostor je uzavřena až po tomto zdlouhavém právním procesu.



Pro právní posouzení výše nastíněné situace, resp. k zodpovězení otázky zda je nutné uzavření takové smlouvy podrobit režimu zákona o veřejných zakázkách, jsou právně relevantní zejména ustanovení **§ 7 odst. 1 zákona [137/2006 Sb.](#), zákona o veřejných zakázkách v platném znění a dále potom rozhodnutí předsedy Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále také již jen “ÚOHS”), sp. zn. 3R 3/01, 3R 5/01, 3R 9/01.**

Ustanovení § 7 odst. 1 zákona o veřejných zakázkách stanoví, že *„veřejnou zakázkou je zakázka realizovaná na základě smlouvy mezi zadavatelem a jedním či více dodavateli, jejímž předmětem je úplatné poskytnutí dodávek či služeb nebo úplatné provedení stavebních prací. Veřejná zakázka, kterou je zadavatel povinen zadat podle tohoto zákona, musí být realizována na základě písemné smlouvy“*. Z tohoto ustanovení lze dovodit, že znaky veřejné zakázky jsou zejména smluvní vztah a úplatnost, přičemž pro posouzení shora nastíněné situace bude relevantní především správná interpretace znaku úplatnosti.

Veřejnou zakázkou se z ekonomického hlediska rozumí účelná alokace zdrojů, kterou zadavatel sleduje obvyklé ekonomické a sociální cíle. Z hlediska ekonomického plní veřejné zakázky funkci věcného a materiálního zabezpečení chodu orgánů veřejné správy, a to plněními, která si tyto orgány nemohou či z ekonomických důvodů ani nechtějí zabezpečit svými vlastními prostředky, typicky pracovníky a zaměstnanci. Současně se realizací veřejných zakázek sledují společensky prospěšné cíle. Veřejnou zakázkou je tak nutno rozumět pouze a výlučně výdej prostředků na straně zadavatele - veřejnou zakázkou dle její povahy, ale i samotné výše zmiňované konstrukce zákona v žádném případě není příjem prostředků na straně zadavatele.

K tomu, aby mohlo jít o veřejnou zakázku, musí být zadavatel tou stranou smlouvy, která vynakládá peněžité prostředky za poskytnuté dodávky, služby či stavební práce. Tímto je vyjádřen prvek

úplatnosti v rámci písemné smlouvy mezi zúčastněnými smluvními stranami. V případě pronájmu nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví některé státní příspěvkové organizace, se však jedná o model, v němž potencionální zadavatel vystupuje naopak na straně příjemce peněžitých prostředků.

Pro dosažení kompletního a kvalifikovaného posouzení dané situace je však nutno vzít v úvahu i velmi diskutovaný rozsudek tehdejšího správního soudu – Vrchní soud v Olomouci, jenž z hlediska legality přezkoumává na návrh příslušného subjektu rozhodnutí ÚOHS. Uvedený názor byl přijat za účinnosti zákona [199/1994](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek. **Podle rozsudku uvedeného soudu ze dne 2. 5. 2000, sp. zn. 2A 1/2000, je veřejnou zakázkou v režimu zákona každá zakázka zadávaná zadavatelem.** Soud v odůvodnění tohoto rozhodnutí konstatoval, že zákon výslovně neuvádí jako podmínku, že musí jít o výdej veřejných prostředků.

K tomuto rozhodnutí správního soudu je však nutno dodat, že **mezitím došlo ke změně definice veřejné zakázky, když zákon [199/1994](#) Sb. ve znění platném do 31. května 2000 stanovil, že veřejnou zakázkou je rovněž nájem nebytových prostor.** Soud rozhodoval podle zákona v uvedeném znění. **Nicméně platné znění zákona takto uvedené vymezení veřejné zakázky již neobsahuje.**

Na základě uvedeného názoru soudu zahájil ÚOHS několik správních řízení, ve kterých akceptoval v I. stupni výše zmíněný názor soudu pouze v případě nájmu nebytových prostor. Nicméně předseda ÚOHS, jenž rozhoduje o rozkladu, v II. stupni správního řízení příslušná rozhodnutí I. stupně zrušil s tím, že nájem **není v případě příjmu zadavatele veřejnou zakázkou.**

ÚOHS se tedy po krátkém zaváhání bezvýjimečně vrátil ke své předchozí praxi. Nelze rovněž nepřihlídnout k právní úpravě zadávacích směrnic, k jejichž obrazu je snaha úpravu zadávání veřejných zakázek de lege lata směřovat. I podle **zadávací směrnice Společenství (směrnice Rady 92/13/EHS) je veřejnou zakázkou pouze výdej veřejných prostředků.** K výše uvedenému rozhodnutí Vrchního soudu, které je do jisté míry excesem, je možno uvést, že je závazné pouze v konkrétním případě a nemá obecnou právní závaznost, pouze faktickou. Proto je možno tvrdit, že příjem veřejných prostředků veřejnou zakázkou de lege lata není, a pokud jej zákonodárce zamýšlel podřadit pod režim zákona o zadávání veřejných zakázek, musel by toto expressis verbis v zákoně vyjádřit.

Současně je možno upozornit, že pokud by z textu takové nájemní smlouvy uzavřené s některou státní příspěvkovou organizací plynulo, že by **pronájem prostor v areálu dané organizace byl spojen s poskytováním dalších služeb druhou smluvní stranou, bude nezbytné postupovat v souladu se zákonem o veřejných zakázkách.** Zde se totiž jedná o služby, za které by právě daná státní příspěvková organizace měla vynakládat peněžité prostředky.

Nicméně za předpokladu, že **státní příspěvková organizace vypíše výběrové řízení toliko na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, a bude tedy příjemcem finančních prostředků, je nutné tento krok posoudit jako bezdůvodný.**

Závěrem tak lze s ohledem na zákon o veřejných zakázkách v platném znění konstatovat, že veřejnou zakázkou je pouze výdej prostředků na straně zadavatele, tj. příslušné státní příspěvkové organizace. Veřejnou zakázkou dle její povahy naopak není příjem prostředků na straně zadavatele. K tomu, aby mohlo jít o veřejnou zakázku, musí být zadavatel tou stranou smlouvy, která vynakládá peněžité prostředky.



Mgr. Klára Bartušková,
advokátní koncipientka

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

U Černé věže 66/3
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247

Fax: +420 383 839 361

e-mail: recepce@akreznicek.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Řádné prověření podnětu jako podklad pro místní šetření \(nález Ústavního soudu\)](#)
- [Přístupnost k vybraným výrobkům a službám po implementaci Směrnice Evropského parlamentu a Rady \(EU\) 2019/882 ze dne 17. dubna 2019 o požadavcích na přístupnost u výrobků a služeb - na koho dopadne nová právní úprava?](#)
- [Ověření podpisu advokátem a „neutrannost“ advokáta](#)
- [K jednomu z výkladových úskalí na úseku regulace slev](#)
- [Fungování Rady pro rozhodování sporů podle Červené knihy FIDIC](#)
- [Ohrožení pobídek v modelu bez investičního poradenství?](#)
- [Klíčová reforma ochrany průmyslových vzorů Evropské unie: Co se změní?](#)
- [Jak na návrh na vydání elektronického platebního rozkazu neboli „EPR“?](#)
- [Povinnosti českých s.r.o. a a.s. vůči zahraničním mateřským firmám: praktický přehled](#)
- [Musíte znovu vybojovat stavební povolení, když vydané územní rozhodnutí zrušil soud?](#)
- [Prohlášení a záruky v korporáčních smlouvách jako cár papíru?](#)