

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Koupě nemovitostí podle zákona o veřejných zakázkách

Vstup České republiky do Evropské unie s sebou přinesl zásadní změnu v úpravě zadávání veřejných zakázek. Dne 1. května 2004 nabyl účinnosti zákon č. [40/2004](#) Sb. o veřejných zakázkách, který nahradil do té doby účinný zákon č. [199/1994](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zákon vychází z příslušných evropských směrnic upravujících problematiku zadávání veřejných zakázek. Zákonodárce při implementaci příslušných směrnic do textu Zákona v zásadě zachoval jejich základní principy a mechanismy.

Vstup České republiky do Evropské unie s sebou přinesl zásadní změnu v úpravě zadávání veřejných zakázek. Dne 1. května 2004 nabyl účinnosti zákon č. [40/2004](#) Sb. o veřejných zakázkách (dále jen „**Zákon**“), který nahradil do té doby účinný zákon č. [199/1994](#) Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zákon vychází z příslušných evropských směrnic upravujících problematiku zadávání veřejných zakázek. Zákonodárce při implementaci příslušných směrnic do textu Zákona v zásadě zachoval jejich základní principy a mechanismy. Zákon však obsahuje několik odchylek od textů „předloh“ v podobě směrnic, které způsobují výkladové problémy a mají praktické dopady na činnost zadavatelů a dodavatelů veřejných zakázek. Účelem tohoto článku není zabývat se veškerými těmito problematickými body, o nichž ostatně již delší dobu v tisku probíhá mezi odbornou veřejností diskuse. Autor tohoto článku si klade za cíl poukázat pouze na jednu praktickou otázku a nastínit možné řešení.

Koupě nemovitosti jako veřejná zakázka

Zákon v § 7 definuje veřejnou zakázku na dodávky jako veřejnou zakázku, jejímž předmětem je mj. „...koupě věcí movitých i nemovitých...“. Zařazením koupě nemovitostí mezi dodávky podléhající režimu Zákona zákonodárce rozšířil působnost Zákona oproti Směrnici č. 93/36/EHS, resp. Směrnici 2004/17/CE, které koupí nemovitostí mezi dodávky podléhající režimu zadávání veřejných zakázek nezahrnují. Tímto rozšířením, bez úpravy navazujících ustanovení Zákona, vystavil zákonodárce zadavatele, kteří hodlají koupit nemovitost, následujícímu problému:

Za předpokladu, že jsou splněny všechny následující podmínky:

- (i) nabyvatel hodlá nemovitost nabytí uplatně;
- (ii) kupující je zadavatelem ve smyslu § 2 Zákona (tj. zejména veřejní zadavatelé (např. Česká republika, státní příspěvkové organizace, územní samosprávné celky a jimi zřizované příspěvkové organizace aj.) a právnické a fyzické osoby zadávající veřejnou zakázku z více než 50 % financovanou veřejným zadavatelem);
- (iii) kupní cena přesáhne 2.000.000,-- Kč; a
- (iv) není dán důvod pro výjimku z působnosti Zákona podle jeho § 4 (např. činnost nebo dílo na základě pracovní smlouvy, nebo služebního nebo obdobného poměru; zakázky, na jejichž zadávání se vztahují pravidla daná

zvláštními postupy mezinárodních organizací atd.), resp. § 5 (výjimky pro zadavatele v odvětví vodního hospodářství, energetiky, dopravy a telekomunikací),

je kupující při koupi nemovitosti povinen postupovat podle Zákona. Je tedy zejména povinen použít některé ze čtyř tzv. „zadávacích řízení“, jejichž prostřednictvím lze veřejnou zakázku zadat. Zákonem nově zavedená zadávací řízení jsou následující:

- (i) otevřené řízení – nejvíce se blíží dosavadnímu pojetí obchodní veřejné soutěže; jeho podstata spočívá v učinění oznámení zadavatele neomezenému počtu dodavatelů s výzvou k předložení nabídky;
- (ii) užší řízení – je oznámením zadavatele neomezenému počtu dodavatelů o úmyslu zadat veřejnou zakázku s výzvou k podání žádosti o účast v tomto zadávacím řízení; počet zájemců zadavatelem následně vyzvaných k předložení nabídky nesmí být nižší než 5 a vyšší než 20;
- (iii) jednací řízení s uveřejněním – je oznámením zadavatele neomezenému počtu dodavatelů o úmyslu zadat veřejnou zakázku s výzvou k podání žádosti o účast v tomto zadávacím řízení; počet zájemců zadavatelem následně vyzvaných k předložení nabídky nesmí být nižší než 3; tento typ zadávacího řízení může být použit pouze v Zákonem přesně specifikovaných případech;
- (iv) jednací řízení bez uveřejnění – je výzvou jednomu nebo omezenému počtu dodavatelů k zahájení jednání o zadání veřejné zakázky; i v tomto případě Zákon stanoví podmínky, za nichž lze tento způsob využít.

Jak koupit konkrétní nemovitost?

Při koupi nemovitosti mohou ohledně její specifikace nastat dvě situace: zadavatel bude mít záměr koupit předem neurčitě nemovitosti nebo, v praxi samozřejmě mnohem častější případ, zadavatel bude chtít koupit konkrétní nemovitost (např. obec bude chtít koupit konkrétní pozemek k výstavbě domu s pečovatelskou službou). V prvním případě nic nebrání zadavateli využít otevřené nebo užší řízení, jejichž podstata je ve stručnosti popsána výše.

V druhém možném případě, tj. v případě záměru zadavatele koupit konkrétní nemovitost, však bude zadavatel muset vyřešit otázku, které ze zadávacích řízení použít. U každé nemovitosti je znám její vlastník; jeví se proto jako nelogické vyzývat v rámci otevřeného nebo užšího řízení předem neomezený počet zájemců k prodeji konkrétní nemovitosti, když s výjimkou vlastníka nemovitosti nemůže nikdo jiný s vlastnickým právem disponovat. Ze zbývajících dvou zadávacích řízení nelze v tomto případě použít jednací řízení s uveřejněním, protože to se vztahuje pouze na případy, kdy v předchozím otevřeném nebo užším řízení byly podány pouze neúplné nabídky a dále na některé případy veřejných zakázek na služby a stavební práce. Rovněž samozřejmě nelze předpokládat, že by na výzvu učiněnou v rámci užšího řízení, resp. jednacího řízení s uveřejněním, reagoval počet zájemců dostatečný k tomu, aby zadavatel mohl rozeslat 5, resp. 3 výzvy k předložení nabídek, jak stanoví Zákon. V úvahu tedy přichází pouze použití jednacího řízení bez uveřejnění.

Ze všech Zákonem stanovených případů, za nichž lze jednací řízení bez uveřejnění jakožto „nejjednodušší“ způsob zadání veřejné zakázky použít, je pro výše popsaný případ vhodné pouze ustanovení § 27 odst. 1 písm. b) Zákona, podle kterého *„Jednací řízení bez uveřejnění může zadavatel použít, jestliže veřejná zakázka může být plněna z technických či uměleckých důvodů nebo z důvodu ochrany práv z průmyslového a jiného duševního vlastnictví pouze určitým dodavatelem.“* Uvedené ustanovení míří podle názoru autora tohoto článku na řešení otázky koupě konkrétních (tj. z nějakého důvodu nezastupitelných) movitých věcí. S ohledem na rozšíření definice dodávek o koupi nemovitostí, které nebylo provázeno odpovídající úpravou zadávacích řízení a s ohledem na nemožnost použití jiných

zadávacích řízení, je však třeba výkladem dojít k tomu, že se citované ustanovení vztahuje i na koupi nemovitosti. Z výše uvedených důvodů přípustnosti jednacního řízení bez uveřejnění lze pravděpodobně použít pouze „technické důvody“; kupující by v případě záměru koupit konkrétní nemovitost měl s odkazem na „technické důvody“ odůvodnit, proč pouze daná konkrétní nemovitost vyhovuje účelu veřejné zakázky. Otázkou samozřejmě zůstává, co lze za „technické důvody“ považovat (a co za ně bude při své rozhodovací praxi považovat Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, který vykonává dohled nad dodržováním Zákona) – technickým důvodem by mohla být podle názoru autora tohoto článku např. poloha nemovitosti, technická specifika budovy nebo její příslušenství.

Závěrem tedy lze konstatovat, že stávající znění Zákona umožňuje zadavateli veřejné zakázky koupit konkrétní nemovitost, ovšem za podmínky dostatečného odůvodnění technických důvodů, které zadavatele vedou ke koupi dané konkrétní nemovitosti. Popsaná problematika pravděpodobně čeká, stejně jako tomu bylo v případě řešení sporných otázek předcházející úpravy zadávání veřejných zakázek, na rozhodovací praxi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

Autor je advokátním koncipientem v advokátní kanceláři Glatzová & Co.



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

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení – nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)