28. 5. 2018

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

Pronájem nemovitostí se souběžným sjednáním povinnosti nájemce provést stavební práce výměnou za snížení nájemného z perspektivy zákona o zadávání veřejných zakázek

V praxi se lze často setkat s případy, kdy součástí nájemní smlouvy pozemků je také povinnost nájemce provést určitou činnost (např. demolici objektu na pozemku se nacházející) výměnou za snížení nájemného. Vyvstává tak otázka, zdali povinnost k této činnosti, která je ujednaná v nájemní smlouvě, je možné považovat za veřejnou zakázku na stavební práce ve smyslu § 14 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZZVZ“), ač není sjednána samostatnou smlouvou.

Ve výše uvedené situaci judikatura Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“)[1] tenduje k závěru, že smlouva o nájmu obsahuje ve skutečnosti dva smluvní vztahy. První se týká nájmu pozemku, tj. nájemní smlouva a druhý pak povinnosti nájemce provést činnost, kterou lze považovat za stavební práce (např. odstranění stavby na pozemku), tj. smlouva o dílo.

Rovněž v jiném rozhodnutí NSS konstatoval při posuzování několika smluvních vztahů v režimu předchozí úpravy zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, že: „***vynětí smluvních vztahů podobným těm v nyní posuzované věci z působnosti zákona o veřejných zakázkách by bylo v rozporu se zněním i účelem tohoto předpisu. Odlišnost vynakládání veřejných prostředků zvolenou formou kombinace několika smluvních vztahů oproti klasickému způsobu zadání zakázky na stavební práce nemůže vést k možnosti zadat takovou zakázku ‚z volné ruky'. Takový přístup by umožnil zadavatelům obcházet právní úpravu, jejímž účelem je zajištění transparentního a řádného nakládání s veřejnými prostředky a vytváření předpokladů pro řádné soutěžní prostředí***.“[2]

NSS tak ve výše citovaném rozhodnutí stvrdil postup Krajského soudu, když konstatoval, že *„Krajský soud v souladu s judikaturou vycházel z toho, že není podstatné, jak jsou smluvní vztahy* ***formálně soukromoprávně klasifikovány a kombinovány, ale to, zda předmět smlouvy vykazoval znaky veřejné zakázky****.“* V opačném případě by bylo možné obejít ZZVZ na základě pronajmutí nemovitosti se souběžným sjednáním povinnosti nájemce provést stavební práce výměnou za snížení nájemného.[3]

Existuje-li navíc v nájemní smlouvě mechanismus vypořádání nákladů provedení stavební činnosti,

na základě něhož lze určit snížení sjednaného nájemného a fakticky tak dochází k „rozpuštění“ nákladů na demolici v nájemném[4], je taktéž **splněna podmínka úplatnosti § 2 odst. 1 ZZVZ jakožto pojmového znaku veřejné zakázky.**

Z výše vyložených důvodů tak lze podle našeho názoru dovodit, že i pokud by byla povinnost provést stavební práce sjednána jako dílčí povinnost ve smlouvě o nájmu, lze tuto povinnost inkorporovanou do smlouvy považovat za veřejnou zakázku za předpokladu, že z režimu smlouvy o nájmu je možné dovodit úplatu za splnění této povinnost (např. formou snižování nájemného).

Mgr. Antonín Hajdušek,
právník

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

V Jámě 699/1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 725 992 682
e-mail: hajdusek@arws.cz

Mgr. Lukáš Dořičák,
advokátní koncipient

ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.

V Jámě 699/1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 731 514 996
e-mail: doricak@arws.cz

_____

[1] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. června 2017, sp. zn. 7 As 135/2017 – 31.

[2] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne e 3 1. 5. 2010, č. j. 8 Afs 60/2009 – 78.
[3] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. června 2017, sp. zn. 7 As 135/2017 – 31.
[4] Tamtéž.

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

Další články:

- JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - DUBEN 2026
- Prokazování dostupnosti technického vybavení při zadávání veřejných zakázek – limity sdílení technického vybavení
- JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - BŘEZEN 2026
- Zdrojové kódy jako „pojistka“ proti vendor-lock-inu: judikatorní korekce a její meze
- Spolupráce zadavatele a developera z pohledu rozhodovací praxe ÚOHS a plánovacích smluv
- Listinné nabídky v éře elektronizace: přestupek, nebo legitimní postup?
- JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - ÚNOR 2026
- Změna poddodavatele v průběhu zadávacího řízení
- JIŘÍ HARNACH - VEŘEJNÉ ZAKÁZKY LIVE! - LEDEN 2026
- Metoda Design & Build na poli veřejných zakázek
- Požadavek zadavatele na prokazování referencí prostřednictvím staveb občanské vybavenosti ve světle rozhodovací praxe