

Stanovisko

Adresát **Městská část Praha 10**

Odesílatel Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o. Datum 2. října 2020

E-mail  Stran 4

Shrnutí výsledků předběžných tržních konzultací ve vztahu k veřejné zakázce „Nájem náhradních prostor“

1. Úvod

- 1.1 Zadavatel, Městská část Praha 10, se rozhodl uzavřít smlouvu, jejímž předmětem bude nájem náhradních prostor užívaných po dobu provádění rekonstrukce stávající budovy úřadu městské části. Tuto smlouvu se rozhodl zadat v otevřeném řízení dle § 27 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon“). Předmětem veřejné zakázky „Nájem náhradních prostor“ má být uzavření nájemní smlouvy mezi Městskou částí Praha 10, jakožto nájemcem, a vybraným dodavatelem, pronajímatelem, který poskytne pro výkon činností městského úřadu.
- 1.2 Zadavatel s cílem připravit zadávací podmínky a informovat dodavatele o svých záměrech a požadavcích využil institutu předběžných tržních konzultací ve smyslu ustanovení § 33 zákona. Smyslem tržních konzultací bylo také ověřit, jaké možnosti ohledně náhradních prostor trh v rámci relevantního území nabízí a za jakých smluvních podmínek lze prostory pronajmout. Ověření smluvních podmínek bylo důležité z toho důvodu, že **otevřené řízení, které zadavatel hodlá zvolit, neumožňuje žádné vyjednávání o podmínkách nájemní smlouvy**, což je v případě nájmu nebytových prostor zásadní limitující prvek. Bez alespoň předběžného průzkumu a ověření akceptovatelnosti smluvních podmínek nastavených zadavatelem by hrozilo omezení soutěže, popř. by mohlo docházet k zásahům do návrhu smlouvy ze strany účastníků zadávacího řízení, což by však muselo následně vést k vyloučení těchto účastníků.

2. Průběh předběžných tržních konzultací

- 2.1 Oznámení o konání předběžných tržních konzultací zveřejnil zadavatel v rámci předběžného oznámení ve Věstníku veřejných zakázek: <https://vestnikverejnychzakazek.cz/Form01/Display/175704>. Tedy toto oznámení bylo adresováno neomezenému počtu případných dodavatelů (pronajímatelů) shodným způsobem, jako se vyhláší otevřené zadávací řízení. Uvedeným oznámením byli potenciální pronajímatelé informováni o záměru zadavatele uzavřít smlouvu na pronájem náhradních prostor a zároveň byli vyzváni k tomu, aby v případě svého zájmu diskutovat předmět zakázky se zadavatelem v předběžných tržních konzultacích, vyjádřili stručnou formou svůj zájem.
- 2.2 Ve stanovené lhůtě zájem zúčastnit se předběžných tržních konzultací vyjádřil jeden dodavatel – **CARPET INVEST s.r.o.** Tomu byly následně zaslány dokumenty obsahující základní informace o zvažované veřejné zakázce:
- 2.2.1 Příloha č. 1 – Požadavky na prostory;
- 2.2.2 Příloha č. 2 – Návrh nájemní smlouvy.
- 2.3 Dne 2. 9. 2020 proběhlo osobní jednání na úřadě Městské části Praha 10. Z tohoto jednání byl pořízen protokol. Současně byl pořízen též zvukový záznam.
- 2.4 Na osobním jednání společnost CARPET INVEST s.r.o. potvrdila, že má k dispozici prostory, které splňují požadavky zadavatele, přičemž jde o prostory způsobilé prakticky k okamžitému „nastěhování“. Dle dodavatele se má jednat o prostory v relativně velmi dobrém technickém stavu, které hodlá ve střednědobé perspektivě zásadněji rekonstruovat, nicméně do vyřízení nezbytných povolení a projektové přípravy jsou tyto prostory k dispozici, což mu nabízí relativní flexibilitu při jednání s dočasným nájemcem.
- 2.5 Následně proběhla dne 10. 9. 2020 za účasti zástupců zadavatele a poradce prohlídka potenciálních náhradních prostor za účelem zjištění, že opravdu odpovídají tomu, co dodavatel prezentoval na osobním jednání.
- 2.6 Dodavatel následně poslal i připomínky k návrhu nájemní smlouvy. Dodavatel principiálně neodmítá koncepci návrhu smlouvy tak, jak ji připravil zadavatel, dal nicméně k textaci smlouvy určité připomínky. Řadu z nich považujeme za akceptovatelnou, v některých případech by měly být požadavky na úpravy ještě zváženy zadavatelem. Jak již bylo uvedeno, bohužel v rámci otevřeného zadávacího řízení již bohužel není prostor pro úpravu smluvních podmínek.

3. Závěry

- 3.1 V rámci předběžných tržních konzultací tedy avizoval svůj zájem o pronájem prostor zadavateli jeden subjekt.
- 3.2 Jak bylo uvedeno, předběžné tržní konzultace byly oznámeny zcela otevřeným způsobem, a to formou předběžného oznámení publikovaného ve Věstníku veřejných zakázek a neobsahovaly jakákoli omezení či limity účasti. Účast jediného uchazeče v tržních konzultacích nelze a priori považovat za definitivní potvrzení, že v danou chvíli existuje jediný možný pronajímatel náhradních prostor. Nicméně **je velmi pravděpodobné, že počet potenciálních uchazečů v rámci otevřeného zadávacího řízení bude velmi omezený.**
- 3.3 Uchazeč v rámci předběžných tržních konzultací **obecně potvrdil připravenost podat nabídku v otevřeném zadávacím řízení.** Podle výstupů z tržní konzultace lze rovněž usuzovat, že návrh podmínek nájemní smlouvy, kterou hodná zadavatel učinit součástí zadávací dokumentace, není principiálně nepřijatelný, bude však třeba ještě zvážit některé připomínky zaslané dodavatelem (to, zda budou zapracovány do finálního textu, nebo nikoli). Samozřejmě nelze vyloučit, že některé z připomínek budou z pohledu dodavatele zásadní¹.
- 3.4 Otevřené zadávací řízení tedy podle všeho lze provést, nicméně zdá se spíše nepravděpodobné, že přinese větší počet nabídek a vytvoří reálný konkurenční tlak. Nevýhodou také bude, **že otevřené řízení po podání nabídky zadavateli neumožní dále jednat o ceně.**² Pokud bude podána jediná nabídka, měla by být akceptována ve výši, ve které byla podána.
- 3.5 Zákon samozřejmě upravuje též jiná zadávací řízení nežli otevřená, u kterých lze o nabídkách po jejich podání dále vyjednávat (například jednací řízení s uveřejněním). Jejich použití je však vázáno na splnění určitých podmínek, a především jde o řízení vícekolová, u kterých je třeba počítat s výrazně delší oproti jednokolovému otevřenému řízení (v řádu 4-6 měsíců).
- 3.6 Jako alternativu lze zvážit **postup na základě zákonné výjimky podle § 29 písm. h) zákona,** která umožňuje nájem existující nemovitosti mimo režim zákona. Tento postup je v daném případě použitelný, zejména, jedná-li se o prostory způsobitelné prakticky k okamžitému užívání. Podle našich informací použitelnost výjimky potvrdily v obecné rovině též předchozí právní analýzy, které má zadavatel k dispozici.

¹ Detailní negociace smlouvy však již přesahuje rámec toho, co je účelem předběžných tržních konzultací. Jejich smyslem je získat zpětnou vazbu, nikoli vyjednávat podmínky zakázky.

² Cenová jednání nebyl předmětem tržních konzultací, neboť ty ještě nejsou součástí samotného výběrového řízení.

3.7 **Použitím výjimky zde však nutně nemyslíme zadání z „volné“ ruky uchazeči, který projevil zájem v rámci předběžných tržních konzultací za cenu, kterou bude požadovat.** Lze si představit postup, kdy zadavatel uveřejní výzvu k podání nabídky na pronájem náhradních prostor vhodným a transparentním způsobem (např. na profilu zadavatele), a to včetně vymezení požadavků na náhradní prostory a smluvních podmínek nájemní smlouvy. Zároveň stanoví, že o podaných nabídkách bude možné dále jednat, a to v rozsahu, který zadavatel určí (např. tak, že předmětem jednání bude cena nájmu nebo vybrané smluvní podmínky). De facto by se jednalo o **výběrové řízení mimo režim zákona**, nicméně se zachováním možnosti získat konkurenční nabídky (pokud takovéto vůbec existují) a dále **s možností jednat o ceně nebo dalších podmínkách nájmu**. V podstatě by se mohlo jednat **o zjednodušenou a méně formalizovanou obdobu jednacího řízení s uveřejněním dle zákona**. Postup mimo režim zákona by tak neznamenal zadání z „volné ruky“ bez negociace, nýbrž soutěž podle méně formálních a flexibilnějších pravidel (a tedy i s výrazně nižší časovou náročností).

V případě jakýchkoliv dotazů či potřeby doplnění jsme Vám kdykoliv k dispozici.

Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.