
SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ PRÁVNÍCH SLUŽEB

MEZI

KGS LEGAL S.R.O., ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

A

MĚSTSKOU ČÁSTÍ PRAHA 10



OBSAH

1. Předmět Smlouvy.....	3
2. Práva a povinnosti KGS.....	3
3. Práva a povinnosti Klienta.....	5
4. Přijímání pokynů	6
5. Smluvní odměna a platební podmínky	6
6. Účinnost a trvání této Smlouvy	7
7. Oznamování.....	7
8. Závěrečná ustanovení	8

TUTO SMLOUVU O POSKYTOVÁNÍ PRÁVNÍCH SLUŽEB (DÁLE JEN „SMLOUVA“) UZAVÍRAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

1. KGS LEGAL S.R.O., ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

se sídlem Národní 416/37, 110 00 Praha 1

IČO: 06295525

DIČ: CZ06295525

zastoupená JUDr. PhDr. Karolinou Spozdilovou, Ph.D., jednatelem

(dále též jen jako „KGS“)

a

2. MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10

se sídlem Vinohradská 3218/169

IČO: 00254657

zastoupené Ing. Romanem Březinou, vedoucím odboru bytů a nebytových prostor

(dále též jen jako „Klient“)

(KGS a Klient společně dále též jen jako „Smluvní strany“ a jednotlivě „Smluvní strana“).

1. Předmět Smlouvy

1.1. KGS se touto Smlouvou zavazuje, že Klientovi za podmínek stanovených touto Smlouvou poskytne právní služby, které budou spočívat především v poradenství a součinnosti při realizaci veřejné soutěže jejímž předmětem je prodej tepelného hospodářství. Právní služby budou spočívat v následujících činnostech:

- zpracování veřejné soutěže, vč. návrhu kupní smlouvy,
- zpracování dokumentů souvisejících s realizací výběrového řízení, včetně případné účasti na jednání komise určené k posouzení a výběru,
- poskytování součinnosti při vyřizování případných dotazů k veřejné soutěži do 5 dotazů včetně,
- vyhotovení dokumentace o výběru nejvhodnější nabídky ve veřejné soutěži.

(Právní služby definované v tomto bodě společně dále jen „Právní služby“.)

1.2. Klient se touto Smlouvou zavazuje zaplatit KGS za poskytování Právních služeb odměnu podle této Smlouvy.

1.3. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, budou Právní služby poskytovány jen v rámci právního řádu České republiky, přičemž pro takový případ je dohodnuto a Klient bere na vědomí, že KGS neponese odpovědnost za dopady poskytovaných Právních služeb dle právních řádů jiných zemí než České republiky. Klient je tímto poučen, že ohledně záležitostí s mezinárodním prvkem může být vhodné, potřebné či žádoucí využít poradenství od příslušných kompetentních poradců ve všech dotčených jurisdikcích.

2. Práva a povinnosti KGS

2.1. KGS je při poskytování Právních služeb vázána obecně závaznými právními předpisy a v jejich mezích příkazy Klienta, resp. jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu s právním nebo stavovským předpisem.

2.2. KGS je povinna upozornit Klienta na případnou nevhodnost jeho pokynů, které by mohly mít za následek vznik škody, a to ihned, kdy se takovou skutečnost dozvěděla. V případě, že Klient i přes upozornění KGS na splnění pokynů trvá, neodpovídá KGS za škodu takto vzniklou. Pokud nevhodnost (nesprávnost) pokynů nebo podkladů měla nebo mohla KGS zjistit při vynaložení odborné péče, pak KGS odpovídá Klientovi za vzniklou škodu.

- 2.3. KGS není vázána pokyny Klienta týkajícími se právního názoru, ledaže si to Klient výslovně vymíní; v takovém případě však KGS neodpovídá za následky uskutečnění pokynů Klienta.
- 2.4. KGS je při poskytování Právních služeb povinna:
 - 2.4.1. postupovat s náležitou odbornou péčí, chránit práva a takové oprávněné zájmy Klienta, které jsou KGS známy;
 - 2.4.2. jednat čestně a svědomitě;
 - 2.4.3. využívat důsledně všechny zákonné prostředky a v jejich rámci uplatnit v zájmu Klienta vše, co podle svého přesvědčení pokládá za prospěšné.
- 2.5. Touto smlouvou není dotčeno, že KGS, resp. kterýkoliv její společník se při poskytování Právních služeb může podle § 26 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „Zákon o advokacii“) dát zastoupit jiným advokátem, advokátním koncipientem či jiným zaměstnancem. Odpovědnost KGS za řádné a včasné poskytování Právních služeb podle Zákona o advokacii tím není dotčena.
- 2.6. Není-li v této Smlouvě dále stanoveno jinak, pak advokáti poskytující jménem KGS Právní služby jsou povinni zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozvěděli v souvislosti s poskytováním Právních služeb, ledaže by šlo o skutečnosti nepochybně obecně známé; tato povinnost mlčenlivosti se obdobně vztahuje i na zaměstnance KGS, včetně advokátních koncipientů. Povinnosti mlčenlivosti dle předchozí věty může advokáta zprostit pouze Klient svým písemným prohlášením adresovaným příslušnému advokátovi. Závazek k zachování mlčenlivosti trvá i po zániku této Smlouvy.
- 2.7. KGS prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy si není vědoma žádných překážek, které by jí mohly bránit v poskytování Právních služeb Klientovi.
- 2.8. KGS se zavazuje nakládat s dokumentací obdrženou od Klienta v rámci poskytování Právních služeb v souladu se zákonnými a stavovskými předpisy. Smluvní strany se dohodly, že KGS nenesे odpovědnost za zneužití, poškození či ztrátu dokumentů Klienta vzniklé v důsledku protiprávního jednání jakékoli třetí osoby.
- 2.9. KGS se zavazuje mít po celou dobu plnění této smlouvy účinně sjednáno profesní pojištění za škodu způsobenou třetím osobám v rámci svého podnikání, a to minimálně do výše 100.000.000,- Kč. Toto pojištění profesní odpovědnosti za škodu se vztahuje také na všechny činnosti KGS při zadávání veřejných zakázek. KGS se zavazuje po celou dobu poskytování služeb dle této smlouvy oznámit Klientovi jakékoliv změny, které u KGS nastanou v rámci pojištění. Pokud taková situace na straně KGS nastane, je povinna takovou změnu oznámit Klientovi do 7 pracovních dnů a do 10 pracovních dnů předložit klientovi příslušný doklad o splnění výše pojištění.
- 2.10. KGS čestně prohlašuje, že v době podpisu této smlouvy není ve vztahu k druhému účastníku smluvního vztahu a předmětu této smlouvy ve střetu zájmů dle § 44 ZZVZ. Pokud by v průběhu zadávacího řízení nastaly nové skutečnosti ve vztahu ke střetu zájmů, je KGS povinna je bezodkladně oznámit Klientovi. Pokud tak neučiní, má se za to, že žádné změny od podpisu této smlouvy nenastaly.
- 2.11. KGS v plném rozsahu odpovídá za zákonný průběh celého zadávacího (výběrového) řízení a nese veškeré náklady vzniklé porušením zákona, jestliže tyto situace jsou způsobeny porušením této smlouvy nebo zákonných předpisů ze strany KGS. KGS je v případě porušení této smlouvy nebo zákonných předpisů povinna, vyjma v této smlouvě výslovně uvedených případů, zaplatit Klientovi veškerou prokazatelně vzniklou a Klientem uplatněnou škodu.

3. Práva a povinnosti Klienta

- 3.1. Klient je povinen poskytovat KGS veškerou součinnost potřebnou k řádnému poskytování Právních služeb, zejména sdělovat včasné, pravdivé a úplné informace potřebné k poskytování Právních služeb a poskytovat veškeré relevantní dokumenty. KGS není povinna ověřovat správnost a úplnost údajů, které jí budou ze strany Klienta poskytovány. V případě, že KGS z prostudování podkladů zjistí, že tyto jsou neúplné, vyzve Klienta k jejich dodání.
- 3.2. Klient se zavazuje poskytnout KGS všechny informace sloužící k jeho identifikaci a kontrole, které by po KGS mohly být požadovány státními orgány a třetími osobami v souvislosti se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon proti praní špinavých peněz**“), případně jinými obdobnými zákonnými předpisy. Klient zároveň bere na vědomí a souhlasí s tím, že jakákoliv oznámení učiněná KGS v souladu se Zákonem proti praní špinavých peněz nejsou porušením mlčenlivosti.
- 3.3. Klient se zavazuje udělovat KGS dle jejich požadavků příslušné plné moci tak, aby KGS mohla řádně a včas vykonávat svou činnost.
- 3.4. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Klient povinen platit všechny platby dle této Smlouvy bezhotovostně na bankovní účet KGS.
- 3.5. Klient bere na vědomí, že veškeré výstupy vytvořené KGS v rámci poskytování Právních služeb je KGS oprávněna opatřit svými identifikačními údaji, jako je zejména její název, identifikační číslo, sídlo, kontaktní údaje a logo; při využití těchto výstupů není Klient bez písemného souhlasu KGS oprávněn uvedené identifikační údaje měnit či odstraňovat, nebude-li v konkrétním případě dohodnuto Smluvními stranami jinak.
- 3.6. Klient se zavazuje, že v případě písemné žádosti KGS vystaví do deseti (10) dní od doručení žádosti písemnou referenci o spolupráci s KGS, obsahující mimo jiné období trvání spolupráce Klienta a KGS, oblast a celkový rozsah poskytovaných právních služeb, hodnotu transakcí, jichž se týkaly Právní služby poskytnuté ze strany KGS, identifikaci smluvních partnerů a případně další informace vyžádané KGS. Klient bere na vědomí, že jeho písemná reference dle předchozí věty může být použita při účasti KGS ve veřejných zakázkách na poskytování právních služeb.
- 3.7. Klient souhlasí s tím, že KGS může pro účely své propagace a prezentace uvádět název Klienta a obecný popis významných případů Právní služby, které mu poskytla.
- 3.8. Klient není oprávněn veřejně informovat skrze jakákoli média (včetně internetu, televize, rozhlasu, tiskových zpráv apod.) o spolupráci s KGS bez jejího předchozího písemného souhlasu.
- 3.9. Klient je povinen platit odměnu a náhrady podle článku 5 této Smlouvy.
- 3.10. Klient je oprávněn požadovat a KGS je povinna zaplatit smluvní pokutu za každý započatý den prodlení KGS s řádným a bezvadným plněním jakékoliv smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to ve výši 2.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k její úhradě KGS. Vznikem nároku na smluvní pokutu není dotčen nárok Klienta na náhradu škody, který by mu vznikl prodlením nebo porušením povinností na straně KGS.
- 3.11. Celková doba, kdy je Klient oprávněn uplatnit vůči KGS nároky na náhradu škody za sankce, udělené pravomocně Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, jinými správními orgány či soudy v přímé souvislosti s porušením povinností KGS dle této smlouvy, činí 60 měsíců.

4. Přijímání pokynů

- 4.1. V rámci KGS jsou k přijímání pokynů od Klienta oprávněni společníci KGS a osoba odpovědná v rámci KGS za vedení záležitostí pro Klienta, jejíž jméno KGS Klientovi písemně sdělí. KGS je oprávněna písemným oznámením doručeným Klientovi změnit tuto osobu.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že vzájemná komunikace Klienta a KGS ve věcech Právních služeb probíhá i jen ústní formou. KGS si může vyžádat písemné potvrzení ústního pokynu Klienta, přičemž v takovém případě pak bez doručení písemného potvrzení ústního pokynu není KGS povinna ústní pokyn splnit.

5. Smluvní odměna a platební podmínky

- 5.1. Klient se zavazuje uhradit KGS smluvní odměnu stanovenou jako jednorázová odměna za poskytnutí Právních služeb uvedených v odst. 1.1., a to **493.000 Kč** (slovy: čtyři sta devadesát tři tisíc korun českých) bez DPH.
- 5.2. Smluvní odměna dle předchozího odstavce obsahuje kancelářské náklady spojené s poskytováním Právních služeb (např. náklady na telefonické hovory, faxové přenosy, maloformátové kopírování a tisk, poštovné atd.).
- 5.3. Změna (překročení) nabídkové ceny je možná pouze v případě, že v průběhu poskytování Právních služeb dojde ke změnám sazeb DPH nebo k následujícím skutečnostem:
 - 5.3.1. V případě, že bude 5 a více dotazů k podmínkám veřejné soutěže mimo ty, kde se jedná o případné pochybení administrátora, připočte se k ceně dle odstavce 5.1. této Smlouvy 15.000 Kč bez DPH za každé další zveřejnění vysvětlení či odpovědi.
 - 5.3.2. V případě, že Klient bude požadovat po KGS zpracování námitek či obdobného institutu, kterým bude jakákoliv osoba namítat veřejnou soutěž, zavazuje se zaplatit za hodinu takovýchto právních služeb částku ve výši 2.500 Kč bez DPH za hodinu poskytování právních služeb.
 - 5.3.3. V případě, že se bude konat dvě (2) a více jednání komise pro posouzení a hodnocení, připočte se k ceně dle odstavce 5.1. této smlouvy částka 15.000 Kč bez DPH za každé takové jednání.
 - 5.3.4. V případě, že nedojde k celkové administraci veřejné soutěže a veřejná soutěž se zruší v libovolné fázi, náleží KGS poměrná část za vykonané práce. Ohledně ceny veřejné soutěže, která bude zrušena, se Smluvní strany zavazují vést další jednání, přičemž považují za nesporné, že po podání nabídek ve veřejné soutěži náleží KGS minimálně 75% ze smluvní odměny dle odst. 5.1.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že nárok na odměnu za poskytování Služeb sjednanou v odst. 5.1. vzniká KGS následovně:
 - 5.4.1. Nárok na úhradu celé části odměny vzniká až po ukončení veřejné soutěže.
- 5.5. Odměna uvedená v odst. 5.1. je konečná a nepřekročitelná. Daň z přidané hodnoty bude účtována podle předpisů platných v den uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP). DUZP je poslední den kalendářního měsíce.
- 5.6. Smluvní odměna za poskytování Právních služeb je splatná proti příslušným daňovým dokladům. Daňový doklad bude vystaven se splatností 30 dní ode dne vystavení a bude doručen Klientovi nejpozději do 5 dnů od jeho vystavení. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat správné údaje či bude neúplný ve smyslu této Smlouvy nebo právních předpisů, je Klient oprávněn daňový doklad vrátit ve lhůtě do data jeho splatnosti KGS. KGS je povinna takový daňový doklad opravit, aby splňoval podmínky stanovené touto Smlouvou a právními předpisy. Doručením opraveného daňového dokladu počíná běžet nová lhůta splatnosti dle této Smlouvy. Platby budou probíhat výhradně v Kč a rovněž veškeré uvedené cenové údaje budou v Kč.

- 5.7. Klient se zavazuje uhradit všechny platby bezhotovostně na účet KGS tak, aby KGS obdržela vyfakturovanou částku nejpozději poslední den splatnosti uvedeného na příslušné Faktuře.
- 5.8. Jestliže se Klient dostane do prodlení s placením závazků dle této Smlouvy, je povinen zaplatit KGS zákonný úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů (dále jen „**Zákonný úrok z prodlení**“).
- 5.9. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Klienta s placením jakéhokoliv závazku dle této Smlouvy po dobu delší než tři (3) měsíce:
- 5.9.1. může KGS zahájit veškeré kroky vedoucí k vymožení pohledávky za Klientem.

6. Účinnost a trvání této Smlouvy

- 6.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Klientem a KGS a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Příslušné uveřejnění zajistí Klient při plné součinnosti ze strany KGS.
- 6.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou do doby ukončení realizace výběrového řízení k zadání veřejné soutěže dle odst. 1.1., jejímž zadavatelem je Klient.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení článku 5. Smlouvy se použije i pro Právní služby poskytnuté KGS před účinností této Smlouvy, nebyly-li poskytnuty na základě jiné smlouvy.
- 6.4. Smluvní strany se dohodly, že každá z nich je oprávněna tuto Smlouvu kdykoli vypovědět bez udání důvodu, a to se sedmi (7) denní výpovědní dobou počínající okamžikem doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 6.5. KGS je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:
- 6.5.1. Klient neuhradí Odměnu ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než patnáct (15) dní;
- 6.5.2. Klient nesplní svoji povinnost dle odstavce 3.3. Smlouvy a/nebo
- 6.5.3. dojde k narušení nezbytné důvěry mezi Klientem a KGS nebo Klient neposkytuje potřebnou součinnost ve smyslu ustanovení § 20 odst. 2 Zákona o advokacii.

7. Oznamování

- 7.1. Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy musí být učiněna písemně v českém jazyce, není-li dohodnuto v této Smlouvě jinak. Jakékoliv úkony směřující k ukončení této Smlouvy musí být oznámeny druhé Smluvní straně formou doporučeného dopisu. Oznámení nebo jiná sdělení podle této Smlouvy se budou považovat za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně, poštou, e-mailem či kurýrem na níže uvedené adresy nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana v předstihu písemně oznámí druhé Smluvní straně.

7.1.1. KGS:

Adresa: Národní 416/37, 110 00 Praha 1
E-mail: kucerka@kgslegal.cz

7.1.2. Klient:

Adresa: úřad Městské části Praha 10, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10
E-mail: roman.brezina@praha10.cz

- 7.2. Jakékoliv změny údajů pro oznamování je příslušná Smluvní strana povinna neprodleně oznámit druhé Smluvní straně formou dopisu nebo e-mailu. Účinnost oznámení nastává desátým (10.) dnem následujícím po dni doručení tohoto oznámení druhé Smluvní straně.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že Klient může započíst splatnou pohledávku za KGS proti jakékoliv pohledávce KGS za Klientem. Smluvní strany se dohodly, že KGS může započíst splatnou pohledávku za Klientem proti jakékoliv pohledávce Klienta za KGS.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení této Smlouvy, jejichž povaha to připouští či vyžaduje, se použijí i po zániku, resp. ukončení, této Smlouvy.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že KGS neponese v souvislosti s poskytováním Právních služeb jakoukoli odpovědnost vůči jiné osobě, než je Klient.
- 8.4. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplývají-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy.
- 8.5. Nevylývá-li z ustanovení této Smlouvy něco jiného, řídí se práva a povinnosti z ní, jakož i z jejího případného porušení vyplývající, příslušnými ustanoveními platného právního řádu České republiky, zejména Zákona o advokacii a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“).
- 8.6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli spory mezi nimi vyplývající z této Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní se pokusí nejprve vyřešit smírnou cestou. Nepodaří-li se dosáhnout smíru ani do jednoho (1) měsíce od okamžiku, kdy jedna Smluvní strana doručí druhé Smluvní straně písemnou žádost o smírné projednání sporu, pak bude spor řešen před obecnými soudy České republiky.
- 8.7. Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny této Smlouvy budou provedeny ve formě písemných dodatků této Smlouvy podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 8.8. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž Klient obdrží dva (2) a KGS jeden (1) stejnopis.
- 8.9. KGS bere na vědomí, že Klient je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, a zároveň bere na vědomí, že objednatel je povinen poskytnout informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.10. Podpisem této smlouvy KGS jako subjekt údajů potvrzuje, že Klient jako správce údajů splnil vůči němu informační a poučovací povinnost dle zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 /GDPR/, týkající se zejména rozsahu, účelu, způsobu, místa provádění zpracování osobních dat subjektu údajů a možnosti nakládání s nimi, jakož i osobě jejich zpracovatele. KGS podpisem této Smlouvy souhlasí se zpracováním osobních údajů. Souhlas se zpracováním osobních údajů je dobrovolný KGS jej může kdykoliv zcela nebo z části odvolat. V případě odvolání souhlasu, Klient nebude nadále osobní údaje zpracovávat. Klient tak bude zpracovat pouze osobní údaje pro účely, ke kterým podle zákona souhlas nepotřebuje.
- 8.11. Klient ve smyslu ustanovení § 43 zákona č.131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě, byly splněny ze strany Klienta veškeré

zákonem č. 131/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

- 8.12. Smluvní strany tímto prohlašují a potvrzují, že veškerá ustanovení této Smlouvy byla dohodnuta mezi nimi svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne (viz elektronický podpis)

JUDr. PhDr.
Karolina
Spozdilová, Ph.D.
Digitálně podepsal
JUDr. PhDr. Karolina
Spozdilová, Ph.D.
Datum: 2024.12.05
14:07:54 +01'00'

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.,
jednatel

V Praze den (viz elektronický podpis)

Roman
Březina
Digitálně podepsal
Roman Březina
Datum: 2025.01.07
10:10:34 +01'00'

Městská část Praha 10
Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor



**Městská
část
Praha 10**

Průvodka dokladu - likvidační záznam

Faktura

IČO: 00063941 - Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
10000 Praha 10



MC10P001PUFZ

Agendové / Evidenční číslo: 20252810529 / 20252810529
Název knihy: 81 - OBN - VHČ Kniha došlých faktur

Dodavatel: 06295525 KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Adresa: Národní 416/37
11000 Praha
Doručeno dne: 01.12.2025
Vyplaceno z účtu: 9021-2000733369/0800
Úhrada bude provedena: hromadným příkazem
Smlouva/objednávka: MC10X012ZD3S / 2025/OBN/0092
Smlouva o poskytování právních služeb

Typ dokladu: Faktura dodavatelská
Číslo dokladu dod.: 2025000870
Částka: 158 056,25 Kč
Datum splatnosti: 01.01.2026
Na účet: 298740887/0300
VS: 2025000870 **KS:** **SS:**
IVZ:

Popis likvidačního záznamu:

Proplatíte a zaúčtujete takto

Výdej z účtu VHČ

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	*	241	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0.00	158 056,25
00912751		321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0002025000870	158 056,25	0,00
00912751		797	0241	000000	0851	000	000	045244782	0000000000	0,00	158 056,25
00912751		797	0321	000000	0701	000	000	006295525	0000000000	158 056,25	0,00

Zaúčtovaná likvidace:

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751		518	0022	000000	0000	000	000	0000000000	0000008100	158 056,25	0.00
00912751		321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0002025000870	0,00	158 056,25
00912751		797	0518	000099	0006	000	000	0000000000	000000000444	158 056,25	0,00
00912751		797	0321	000000	0751	000	000	006295525	0000000000	0,00	158 056,25

Popis dokladu: Smlouva o poskytování právních služeb

Role:

Posuzující 2

Hronová Dominika, OBN.sd.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 2 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

Příkazce operace:

Březina Roman Ing., OBN.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 14 odst. 4 vyhlášky, MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb.

Hlavní účetní:

Vesecká Marie, OEK.hosp.ek.1

Jméno, příjmení, funkce

Vyhotovil: Zemanová Monika

Dne: 03.12.2025 12:29:13



**Městská
část
Praha 10**

Průvodka dokladu - likvidační záznam

Faktura

IČO: 00063941 - Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
10000 Praha 10



MC10P001QOWF

Agendové / Evidenční číslo: 20252810574 / 20262810012
Název knihy: 81 - OBN - VHČ Kniha došlých faktur

Dodavatel: 06295525 KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Adresa: Národní 416/37
11000 Praha
Doručeno dne: 07.01.2026
Vyplaceno z účtu: 9021-2000733369/0800
Úhrada bude provedena: hromadným příkazem
Smlouva/objednávka: MC10X012ZD3S / 2025/OBN/0092
Smlouva o poskytování právních služeb

Typ dokladu: Faktura dodavatelská
Číslo dokladu dod.: 2025000973
Částka: 43 106,25 Kč
Datum splatnosti: 07.02.2026
Na účet: 298740887/0300
VS: 2025000973 **KS:** **SS:**
IVZ:

Popis likvidačního záznamu:

Proplaťte a zaúčtujte takto Výdej z účtu VHČ

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	241	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	00000000000000	0,00	43 106,25
00912751	321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0002025000973	43 106,25	0,00
00912751	797	0241	000000	0851	000	000	045244782	0000000000	00000000000000	0,00	43 106,25
00912751	797	0321	000000	0701	000	000	006295525	0000000000	00000000000000	43 106,25	0,00

Zaúčtovaná likvidace:

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	518	0022	000000	0000	000	000	0000000000	0000008100	00000000000000	43 106,25	0,00
00912751	321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0002025000973	0,00	43 106,25
00912751	797	0518	000099	0006	000	000	0000000000	0000000000	00000000000444	43 106,25	0,00
00912751	797	0321	000000	0751	000	000	006295525	0000000000	00000000000000	0,00	43 106,25

Popis dokladu: Smlouva o poskytování právních služeb

Role:

Posuzující 2

Hronová Dominika, OBN.sd.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 2 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

Příkazce operace:

Březina Roman Ing., OBN.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 14 odst. 4 vyhlášky, MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb.

Hlavní účetní:

Vesecká Marie, OEK.hosp.ek.1

Jméno, příjmení, funkce

Vyhotovil: Zemanová Monika

Dne: 09.01.2026 11:29:35



**Městská
část
Praha 10**

Průvodka dokladu - likvidační záznam

Faktura

IČO: 00063941 - Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
10000 Praha 10



MC10P002BQBW

Agendové / Evidenční číslo: 20262810106 / 20262810106
Název knihy: 81 - OBN - VHČ Kniha došlých faktur

Dodavatel: 06295525 KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Adresa: Národní 416/37
11000 Praha
Doručeno dne: 12.03.2026
Vyplaceno z účtu: 9021-2000733369/0800
Úhrada bude provedena: hromadným příkazem
Smlouva/objednávka: MC10X012ZD3S / 2025/OBN/0092
Smlouva o poskytování právních služeb

Typ dokladu: Faktura dodavatelská
Číslo dokladu dod.: 2026000132
Částka: 75 625,00 Kč
Datum splatnosti: 12.04.2026
Na účet: 298740887/0300
VS: 2026000132 **KS:** **SS:**
IVZ:

Popis likvidačního záznamu:

Proplaťte a zaúčtujte takto

Výdej z účtu VHČ

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	241	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0000000000000	0,00	75 625,00
00912751	321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0002026000132	75 625,00	0,00
00912751	797	0241	000000	0851	000	000	045244782	0000000000	0000000000000	0,00	75 625,00
00912751	797	0321	000000	0701	000	000	006295525	0000000000	0000000000000	75 625,00	0,00

Zaúčtovaná likvidace:

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	518	0022	000000	0000	000	000	0000000000	0000008100	0000000000000	75 625,00	0,00
00912751	321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0002026000132	0,00	75 625,00
00912751	797	0518	000099	0006	000	000	0000000000	0000000000	0000000000444	75 625,00	0,00
00912751	797	0321	000000	0751	000	000	006295525	0000000000	0000000000000	0,00	75 625,00

Popis dokladu: Smlouva o poskytování právních služeb

Role:

Posuzující 2

Hronová Dominika, OBN.sd.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 2 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

Příkazce operace:

Březina Roman Ing., OBN.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 14 odst. 4 vyhlášky, MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb.

Hlavní účetní:

Vesecká Marie, OEK.hosp.ek.1

Jméno, příjmení, funkce

Vyhotovil: Zemanová Monika

Dne: 19.03.2026 12:51:13



**Městská
část
Praha 10**

Průvodka dokladu - likvidační záznam

Faktura

IČO: 00063941 - Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
10000 Praha 10



MC10P002B5EK

Agendové / Evidenční číslo: 20262810162 / 20262810162
Název knihy: 81 - OBN - VHČ Kniha došlých faktur

Dodavatel: 06295525 KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Adresa: Národní 416/37
11000 Praha
Doručeno dne: 16.04.2026
Vyplaceno z účtu: 9021-2000733369/0800
Úhrada bude provedena: hromadným příkazem

Typ dokladu: Faktura dodavatelská
Číslo dokladu dod.: 2026000285
Částka: 596 530,00 Kč
Datum splatnosti: 16.05.2026
Na účet: 298740887/0300
VS: 2026000285 **KS:** **SS:**

Smlouva/objednávka: MC10X012ZD3S / 2025/OBN/0092

IVZ:

Smlouva o poskytování právních služeb

Popis likvidačního záznamu:

Proplaťte a zaúčtujte takto Výdej z účtu VIIČ

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	241	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	00000000000000	0,00	596 530,00
00912751	321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0002026000285	596 530,00	0,00
00912751	797	0241	000000	0851	000	000	045244782	0000000000	00000000000000	0,00	596 530,00
00912751	797	0321	000000	0701	000	000	006295525	0000000000	00000000000000	596 530,00	0,00

Zaúčtovaná likvidace:

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	MD	DAL
00912751	518	0022	000000	0000	000	000	0000000000	0000008100	00000000000000	596 530,00	0,00
00912751	321	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0000000000	0002026000285	0,00	596 530,00
00912751	797	0518	000099	0006	000	000	0000000000	0000000000	0000000000444	596 530,00	0,00
00912751	797	0321	000000	0751	000	000	006295525	0000000000	00000000000000	0,00	596 530,00

Popis dokladu: Smlouva o poskytování právních služeb

Role:

Posuzující 2

Hronová Dominika, OBN.sd.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 2 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

Příkazce operace:

Březina Roman Ing., OBN.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 14 odst. 4 vyhlášky, MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb.

Hlavní účetní:

Vesecká Marie, OEK.hosp.ek.1

Jméno, příjmení, funkce

Vyhotovil: Zemanová Monika

Dne: 22.04.2026 11:34:51

**Záznam o provedení předběžné kontroly k realizaci veřejného výdaje před vznikem závazku -
individuální příslib
za období 2025**



**Městská
část
Praha 10**

IČO: **00063941 - ÚMČ Praha 10**
Vinohradská 3218/169, 10000, Praha 10

Vyhotovil: Zemanová Monika, OBN.2
Datum vyhotovení: 23.01.2025

PID SML: MC10X012ZD3S
Agendové číslo SML: 2025/OBN/0092
Název knihy: 81 - OBN - VHČ - Právní služby, posudky
- Sml 2025
PID PFK: MC10X012ZDCJ

Jedná se o:

Smlouva dodavatelská

Identifikace
dodavatele:

06295525

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář

Věcná specifikace: Smlouva o poskytování právních služeb

Finanční krytí:

NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	ORJ	ORG	Částka v Kč
00912751	241	0010	000000	0000	000	000	000000000	0000000000	0000000000000	596 530,00
Celková částka:										596 530,00

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 2 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

**Příkazce
operace:**

Březina Roman Ing., OBN.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 4 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

**Správce
rozpočtu:**

Pethoová Nataša Ing., OBN.8

Jméno, příjmení, funkce

Jedná se o doklad o kontrolním zajištění finančního krytí předpokládaných závazků v jím stanoveném limitu veřejných výdajů a určeném období ve smyslu § 13 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb.

Záznam o provedení předběžné kontroly k realizaci veřejného výdaje před vznikem závazku - individuální příslib

za období 2026

**Městská
část
Praha 10**IČO: 00063941 - ÚMČ Praha 10
Vinohradská 3218/169, 10000, Praha 10Vyhotovil: Zemanová Monika, OBN.2
Datum vyhotovení: 22.04.2026PID SML: MC10X012ZD3S
Agendové číslo SML: 2025/OBN/0092
Název knihy: 81 - OBN - VHČ - Právní služby, posudky
- Sml 2026
PID PFK: MC10X01AQ9DN

Jedná se o:

Smlouva dodavatelskáIdentifikace
dodavatele:

06295525

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář

Věcná specifikace: Smlouva o poskytování právních služeb

Popis financování: navýšení odměny dle usnesení RMČ

Finanční krytí:

UCS	NS	SU	AU	ODPA	POL	PPO	ZJ	UZ	P	NÁS	MU	PARTNER	ORJ	ORG	Částka v Kč
00063941	00912751	241	0010	000000	0000	000	000	0000000000	0	000	00	0000000000	0000000000	00000000000000	750 000,00
Celková částka:														750 000,00	

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 2 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

**Příkazce
operace:**

Březina Roman Ing., OBN.1

Jméno, příjmení, funkce

Svým podpisem potvrzuji, že jsem prověřil(a) připravovanou operaci ve smyslu § 13 odst. 4 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. a potvrzuji nutnost její realizace.

**Správce
rozpočtu:**

Zavřelová Renata, OBN.8

Jméno, příjmení, funkce

Jedná se o doklad o kontrolním zajištění finančního krytí předpokládaných závazků v jím stanoveném limitu veřejných výdajů a určeném období ve smyslu § 13 vyhlášky MF č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb.

FAKTURA Č. 2025000870

KGS legal s.r.o.,
advokátní kancelář
 Národní 416/37
 110 00 Praha 1

Městská část Praha 10
 Vinohradská 3218/169
 10000 Praha, Strašnice

ZAPSANÁ U obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 279699

SPIS 03628 IČ 00063941 DIČ CZ00063941

IČ 06295525

DIČ CZ06295525

E-MAIL 

WEB www.kgslegal.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ Československá obchodní banka, a. s.

ČÍSLO ÚČTU	298740887/0300	VARIABILNÍ SYMBOL	2025000870	DATUM VYSTAVENÍ FAKTURY	01.12.2025
IBAN	CZ590300000000298740887	KONSTANTNÍ SYMBOL	0308	DATUM USKUTEČNĚNÍ ZDANITELNÉHO PLNĚNÍ	30.11.2025
BIC (SWIFT)	CEKOCZPP	SPECIFICKÝ SYMBOL		DATUM SPLATNOSTI FAKTURY	01.01.2026
				FORMA ÚHRADY	Příkazem

Fakturujeme Vám poskytování právních služeb na základě Smlouvy o poskytování právních služeb ze dne 7.1.2025, článku 5., odstavce 5.3.2.

POPIS	DPH	CENA (Kč)
Smluvní odměna	21 %	130 625,00



CELKEM ZÁKLADY	130 625,00
DPH	27 431,25
K ÚHRADĚ	158 056,25



MC Praha 10
 Doručeno: 01.12.2025
P10 – 729537/2025

Illety: přílohy: 5 sv.příloh;



mp10es90084e78

REKAPITULACE DPH ČÁSTKY

Sazba DPH	Základ	Daň	Částka vč. DPH
21 %	130 625,00	27 431,25	158 056,25

Sárka Fuksová, v.r.
 Office Manager

SMLUVNÍ ODMĚNA

[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství

smluvní odměna 130 625,00 Kč

ROZPIS ODMĚN

DATUM	[ČÍSLO] A NÁZEV SPISU NÁZEV ČINNOSTI POPIS	ČÁSTKA ÚČTOVANÁ DOBA PRACOVNÍK
06 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Městská část Praha 10 „Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10“ - rešerše k charakteru předmětu smlouvy, zda se nejedná o předmětu smlouvy spadající pod zákon o zadávání veřejných zakázek, příprava rozhodnutí o námitkách COM-TIP s.r.o.</i>	12 500,00 Kč 05:00
08 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Tolstého - studium podkladů, stručné vyjádření ve věci</i>	6 875,00 Kč 02:45
09 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Odpověď / stanovisko ve věci SVJ a věcného břemene</i>	8 125,00 Kč 03:15
10 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Námitky - Finalizace a odůvodnění námitek COM - TIP, rešerše dle koncesního zákona</i>	11 250,00 Kč 04:30
11 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Tolstého - vyjádření k problematice rozsahu věcného břemene</i>	3 125,00 Kč 01:15
13 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>příprava rozhodnutí o námitkách podaných COM-TIP s.r.o., rešerše</i>	7 500,00 Kč 03:00
16 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Finalizace a proofreading, administrace</i>	6 875,00 Kč 02:45
28 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Studium návrhu na rozhodnutí ÚOHS + komunikace s klientem</i>	2 500,00 Kč 01:00
29 08 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Příprava PM</i>	625,00 Kč 00:15
01 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Telefonický kontakt s ÚOHS</i>	625,00 Kč 00:15
01 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Příprava plné moci ke správnému řízení</i>	1 250,00 Kč 00:30
05 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>příprava vyjádření k návrhu na přezkum úkonů zadavatele podaného k ÚOHS</i>	16 250,00 Kč 06:30
06 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Finalizace a doplnění přípisu k ÚOHS</i>	13 125,00 Kč 05:15

DATUM	ČÍSLO] A NÁZEV SPISU NÁZEV ČINNOSTI POPIS	ČÁSTKA ÚČTOVANÁ DOBA PRACOVNÍK
09 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>zprovoznění přístupu na profil zadavatele pro ÚOHS + tel. komunikace s ÚOHS</i>	5 625,00 Kč 02:15
09 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>komunikace s p. Hronovou ohledně postupu ve veřejné zakázce</i>	1 250,00 Kč 00:30
18 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>rešerše smluv uzavřených s COM-TIP CZ a.s.</i>	4 375,00 Kč 01:45
22 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Reakce na podklady COM-TIP, návrh postupu</i>	2 500,00 Kč 01:00
26 09 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>příprava vyjádření ke stížnosti COM-TIP</i>	11 875,00 Kč 04:45
01 10 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Vyjádření pro zadavatele, stížnost SVJ / COM-TIP</i>	6 250,00 Kč 02:30
24 10 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>Odpověď pro p. Ing. Březinu ohledně ÚOHS</i>	1 250,00 Kč 00:30
27 10 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>příprava vyjádření vyhlášovatele na ÚOHS, konzultace s MK</i>	6 875,00 Kč 02:45
01 11 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská neúčtovaná <i>administrace spisu</i>	0,00 Kč 00:15

SOUČTY ODMĚN PODLE PRACOVNÍKŮ

PRACOVNÍK	ÚČTOVANÁ DOBA	ČÁSTKA Kč
	21:00	52 500,00
	4:00	10 000,00
	5:30	13 750,00
	21:00	52 500,00
	0:45	1 875,00
	0:15	0,00
Celkem	52:30	130 625,00

FAKTURA Č. 2025000973

KGS legal s.r.o.,
advokátní kancelář
 Národní 416/37
 110 00 Praha 1

Městská část Praha 10
 Vinohradská 3218/169
 10000 Praha, Strašnice

ZAPSANÁ U obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 279699

SPIS 03628 IČ 00063941 DIČ CZ00063941

IČ 06295525

DIČ CZ06295525

E-MAIL 

WEB www.kgslegal.cz

BANKOVNÍ SPOJENÍ Československá obchodní banka, a. s.

ČÍSLO ÚČTU	298740887/0300	VARIABILNÍ SYMBOL	2025000973	DATUM VYSTAVENÍ FAKTURY	07.01.2026
IBAN	CZ590300000000298740887	KONSTANTNÍ SYMBOL	0308	DATUM USKUTEČNĚNÍ ZDANITELNÉHO PLNĚNÍ	31.12.2025
BIC (SWIFT)	CEKOCZPP	SPECIFICKÝ SYMBOL		DATUM SPLATNOSTI FAKTURY	07.02.2026
				FORMA ÚHRADY	Příkazem

Fakturuje Vám poskytování právních služeb na základě Smlouvy o poskytování právních služeb ze dne 7.1.2025, článku 5., odstavce 5.3.2.

POPIS	DPH	CENA (Kč)
Smluvní odměna	21 %	35 625,00



CELKEM ZÁKLADY	35 625,00
DPH	7 481,25
K ÚHRADĚ	43 106,25



MC10P002CPT8

MC Praha 10

Doručeno: 07.01.2026

P10 - 011341/2026

listy: přílohy: 5 sv.příloh:



mp10es9df3d214

REKAPITULACE DPH ČÁSTKY

Sazba DPH	Základ	Daň	Částka vč. DPH
21 %	35 625,00	7 481,25	43 106,25

Šárka Fuksová, v.r.
 Office Manager

SMLUVNÍ ODMĚNA



[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství

smluvní odměna 35 625,00 Kč


ROZPIS ODMĚN

DATUM	[ČÍSLO] A NÁZEV SPISU NÁZEV ČINNOSTI POPIS	ČÁSTKA ÚČTOVANÁ DOBA PRACOVNÍK
02 12 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>nastudování usnesení k rozkladu, rešerše a sepis vyjádření k rozkladu</i>	12 500,00 Kč 05:00
03 12 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>doplnění vyjádření k rozkladu</i>	12 500,00 Kč 05:00
04 12 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>finalizace vyjádření k rozkladu a konzultace s klientem</i>	6 875,00 Kč 02:45
18 12 2025	[03628] Námitky - Prodej tepelného hospodářství Klientská účtovaná <i>koncept dopisu k podání spol. Prometheus</i>	3 750,00 Kč 01:30

SOUČTY ODMĚN PODLE PRACOVNÍKŮ

PRACOVNÍK	ÚČTOVANÁ DOBA	ČÁSTKA Kč
	6:30	16 250,00
	7:45	19 375,00
Celkem	14:15	35 625,00

DODAVATEL

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Národní 418/37
110 00 Praha
Česká republika
IČO: 06295525
DIČ: CZ06295525
E-mail: 

ODBĚRATEL

Městská část Praha 10
Vínohradská 3218/169
10000 Praha
Česká republika
IČO: 00063941
DIČ: CZ00063941

Bankovní účet	298740887/0300	Datum vystavení	12.03.2026
IBAN	CZ590300000000298740887	Datum splatnosti	12.04.2026
SWIFT	CEKOCZPP	DUZP	28.02.2026
Variabilní symbol	2026000132	Způsob platby	Převodem
Pobočka banky	Československá obchodní banka, a. s.		

Fakturujeme Vám poskytování právních služeb na základě Smlouvy o poskytování právních služeb ze dne 7.1.2025, článku 5., odstavce 5.3.2.

POLOŽKA	BEZ DPH	SAZBA	DPH	CELKEM
Právní služby	62 500,00 Kč	21%	13 125,00 Kč	75 625,00 Kč
ROZPAD DPH				
Základní	62 500,00 Kč	21%	13 125,00 Kč	75 625,00 Kč



Celkem bez DPH	62 500,00 Kč
DPH	13 125,00 Kč
Celkem	75 625,00 Kč

Zapsána u obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 279699



MC10P002BQBW









MC Praha 10
Doručeno: 12.03.2026
P10 – 160529/2026

listy: přílohy: 6 sv.příloh:



mp10es9af42eda

Příloha k faktuře 2026000132
Městská část Praha 10
Období: 16.01.2026 - 28.02.2026

Datum	Činnost	Popis	Fakturováno	Zkratka	Částka
03628: Námitky - Prodej tepelného hospodářství					
16.01.2026	Klientská účtovaná	prostudování a analýza rozhodnutí o podaném rozkladu	0:30		1 250,00 Kč
16.01.2026	Klientská účtovaná	Příprava shrnutí rozhodnutí ÚOHS	3:00		7 500,00 Kč
17.01.2026	Klientská účtovaná	Zaslání shrnutí rozhodnutí ÚOHS, komunikace s klientem	0:30		1 250,00 Kč
15.02.2026	Právní poradenství	Seznámení se s podklady od klienta, interní porada	2:30		6 250,00 Kč
16.02.2026	Právní poradenství	Rešerše judikatury a rozhodovací praxe, vč. komparace právních úprav OZ x NOZ	3:00		7 500,00 Kč
17.02.2026	Právní poradenství	Stanovisko k povaze vlastnického práva k technologickému zařízení výměňkové stanice - studium podkladů, rešerše (judikatura a právní úprava vlastnického práva k zařízení v době učinění prohlášení vlastníka - ZoVB, obč. zák, energetický zákon)	4:15		10 625,00 Kč
20.02.2026	Právní poradenství	Stanovisko k povaze vlastnického práva k technologickému zařízení výměňkové stanice - zpracování stanoviska	6:00		15 000,00 Kč
25.02.2026	Právní poradenství	Stanovisko k povaze vlastnického práva k technologickému zařízení výměňkové stanice - finalizace, přepis protistraně	5:15		13 125,00 Kč
Celkem			25:00		62 500,00 Kč

Zpracovatel	Zkratka	Fakturováno	Sazba	Částka
		3:30	2 500,00 Kč	8 750,00 Kč
		5:30	2 500,00 Kč	13 750,00 Kč
		0:30	2 500,00 Kč	1 250,00 Kč
		15:30	2 500,00 Kč	38 750,00 Kč
		25:00		62 500,00 Kč
Celkem				62 500,00 Kč

Městská část Praha 10

Odbor majetkoprávní

Vršovická 1429/68

101 00 Praha 101

Datovou schránkou

V Praze dne 30.7.2025

Věc: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



Společenství vlastníků Tolstého 1062, Praha 10

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

**Společenství vlastníků
Tolstého 1062
Tolstého 1062/19
101 00 Praha 10
IČ: 241 40 201** ①

na vědomí:

Městská část Praha 10, Odbor kontroly a komunikace

Městská část Praha 10, Odbor bytů a nebytových prostor

Zastupitelstvo Městské části Praha 10



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místostarosta městské části Praha 10

Váš dopis zn.: P10-487123/2025
Vyřizuje jméno/linka: D.Hronová/594
V Praze dne: 20. 8. 2025

Společenství vlastníků
Tolstého 1062
Praha 10
101 00

Vážená pani předsedkyně,

k Vaší výzvě k jednání o převodu výměníku tepla ze dne 30. 7. 2025 Vám sděluji následující. Rada MČ Praha 10 svým usnesením č. 0805/RMČ/2023 ze dne 30. 11. 2023 schválila záměr prodeje tepelného hospodářství jako celku formou veřejné soutěže. Veřejná soutěž na odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10 byla na základě usnesení RMČ č. 0488/RMČ/2025 ze dne 12. 6. 2025 vyhlášena dne 16. 6. 2025. Předmětem prodeje jsou všechna zbývající tepelná zařízení, která jsou majetkem MČ Praha 10. Tato zařízení budou na nového majitele převedena spolu se smlouvami uzavřenými se stávajícím provozovatelem. Nejedná se o veřejnou zakázku ve smyslu příslušného zákona, ale pouze o veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Podmínky soutěže jsou nastaveny tak, aby se do ní mohly přihlásit pouze větší subjekty, které prokázali schopnost provozovat taková tepelná zařízení a plnit funkci „výrobce“ a dodavatele tepla dle příslušných právních předpisů a mohou tak poskytnout jistotu stávajícím odběratelům. Proto nelze považovat za relevantní Vaši námitku, že se nový vlastník může rozhodnout, že teplo dodávat nebude, nehledě na skutečnost, že ve zcela totožné pozici jsou i dnes odběratelé tepla z předmětného tepelného zařízení vůči stávajícímu provozovateli. Ceny tepla vycházejí v tomto případě z cen primárního dodavatele (PT a.s.) a navíc podléhají (při zachování zákonné regulace) do jisté míry tržním mechanismům a ne lze proto akceptovat ani námitku týkající se možnosti neodůvodněného zdražování cen tepla novým vlastníkem vzešlým ze soutěže. Věcné břemeno je skutečně sjednáno výlučně pro hl. m. Prahu a MČ Praha 10 (tedy ve prospěch konkrétní osoby) a nikoliv ve prospěch jakéhokoliv vlastníka a provozovatele tepelného zařízení a při změně vlastníka tohoto zařízení bude muset nový vlastník vstoupit do jednání s příslušným SVJ v domě, kde je zařízení umístěno o podmínkách umístění a provozování tohoto zařízení v domě. V minulosti odprodala MČ Praha 10 samostatně ta tepelná zařízení, která zásobovala jen jedno konkrétní SVJ, a to pouze v těch případech, kdy tato SVJ sama projevila o odkoupení zájem.

S ohledem na Výše uvedené Vás informuji, že nevidíme důvod, proč by mělo být předmětné zařízení z veřejné soutěže vyjmut.

S pozdravem

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místostarosta MČ Praha 10



Datovou schránkou

Městská část Praha 10

Sídlo: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

IČO: 00063941

V Praze dne 4. 8. 2025

Stěžovatel:

COM-TIP s.r.o., IČO: 45788677, se sídlem: Družstevní 1395/8, Nusle, 140 00 Praha 4

Vyhlašovatel:

Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COM-TIP s.r.o.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COM-TIP s.r.o.
IČO: 45788677
Družstevní 1395/8
140 00 Praha 4

Vyhlašovatel:
Městská část Praha 10
se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10
IČO: 00063941

Název veřejné soutěže:
„Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10“

zadávaná dle § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) s analogickým využitím pravidel dle zákona č. 134/2016 sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“)

Sdělení k podání spol. COM-TIP s.r.o.

I. Výrok

Vyhlašovatel ve věci veřejné soutěže „**Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10**“ zahájené dne 16. 6. 2025 (dále jen „**Veřejná soutěž**“) obdržel dne 4. 8. 2025 od COM-TIP s.r.o., IČO: 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Stěžovatel**“) podání, jež Stěžovatel označil jako Námitky proti postupu vyhlašovatele, který směřuje k zadání veřejné zakázky/koncese (koncese) mimo zadávací/koncesní řízení dle ZZVZ (dále jen „**Námitky**“).

Podané Námitky vyhlašovatel přezkoumal a z níže uvedených důvodů rozhodl tak, že Námitky

o d m í t á

a to z důvodů uvedených v čl. II. tohoto rozhodnutí.

II. Odůvodnění

Stěžovatel v Námitkách uvádí následující:

I. Znění námitek

*1 Vyhlašovatel uveřejnil na profilu zadavatele Tender arena¹ dne 16. 6. 2025 výzvu k předložení žádosti o účast a nabídky (dále jen „**Výzva**“) na veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku s názvem „**Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10**“ (dále jen „**Veřejná soutěž**“) dle ustanovení § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“). Vyhlašovatel současně uvedl, že pro soutěž analogicky využívá některých institutů a pravidel zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále jen „**ZZVZ**“).*

2 Vyhlašovatel je zároveň veřejným zadavatelem ve smyslu ust. § 4 odst. 1 písm. d) ZZVZ.

¹ Viz: <https://tenderarena.cz/dodavatel/seznam-profilu-zadavatele/detail/Z0000859/zakazka/806180>.

3 Stěžovatel má za to, že podmínky Výzvy a postup vyhlašovatele ve Veřejné soutěži jsou v rozporu se ZZVZ, neboť předmět Veřejné soutěže je svou povahou nadlimitní veřejnou zakázkou na služby, respektive koncesí nikoliv malého rozsahu, které je vyhlašovatel jakožto veřejný zadavatel povinen realizovat v některém ze zadávacích řízení dle ZZVZ.

4 Z těchto důvodů stěžovatel v souladu s § 241 odst. 2 písm. c) ZZVZ podává v zákonné lhůtě proti podmínkám Veřejné soutěže tyto námitky, které odůvodňuje níže.

5 Zákonnost lhůty pro podání námitek stěžovatel odůvodňuje následovně. Z textu Výzvy nebylo zcela zřejmé, zda se jedná o pouhý prodej tepelného hospodářství, anebo i o zajištění provozu a brání užitku z takto zajištěného provozu tepelného hospodářství.

6 V rámci vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 1 zadavatel upřesnil, že předmětem Veřejné soutěže není pouhý prodej tepelného hospodářství, ale i závazek zajistit provoz a brát užitky z tohoto provozu při naplnění co nejvyšší míry kvality při poskytování služeb občanům Městské části Praha 10. Vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 1 bylo na profilu zadavatele uveřejněno dne 21. 7. 2025. Od tohoto dne počítá stěžovatel zákonnou lhůtu pro podání těchto námitek.

II. Skutkový stav

7 Předmětem Veřejné soutěže je odprodej tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměníkůvých stanic) Městské části Praha 10.

8 Na základě Veřejné soutěže má být vybrán jediný poskytovatel služeb (dále jen „**poskytovatel**“ či „**zájemce**“).

9 Veřejná soutěž se má konat jako dvoukolová, kdy v prvním kole poskytovatel projeví svůj zájem o účast a prokáže splnění kvalifikačních podmínek. Následně bude poskytovatelům, kteří splnili kvalifikační požadavky zaslána výzva k podání nabídky, poskytovatelům, kteří nesplnili kvalifikační požadavky bude oznámeno vyloučení z Veřejné soutěže.

10 Vyhlašovatel v čl. 4 Výzvy požaduje po kupujícím prokázání splnění základní způsobilosti, profesní způsobilosti, ekonomické a technické kvalifikace dle ZZVZ.

11 V rámci technické kvalifikace vyhlašovatel mimo jiné požaduje prokázat:

„a) alespoň 2 zkušenosti s provozem tepelného hospodářství, jehož předmětem je dálková dodávka tepla o výkonu alespoň 50 MW; a

b) alespoň 2 zkušenosti s provozem tepelného hospodářství, jehož předmětem je dálková dodávka tepla alespoň pod dobu 10 let nepřetržitě; a

c) alespoň 2 poskytnuté služby, jejichž předmětem byl servis zařízení dálkového tepla; a

d) alespoň 2 poskytnuté zkušenosti s provozem plynových zařízení pod dobu 10 let nepřetržitě.“

12 Vyhlašovatel dále definoval požadavky na hodnocení nabídek předložených ve Veřejné soutěži následovně:

1. Cena 70 %

2. Deklarace kvality a přidaná hodnota 20 %

3. Rizika 10 %

13 Účelem konkrétně hodnotícího kritéria Deklarace kvality a přidaná hodnota je pak prezentace postupů zájemce, které je schopen zavést v případě odkupu infrastruktury vyhlašovatele, vč. jeho přidané hodnoty. Vyhlašovatel očekává, že zájemci v rámci svých nabídek stručně a jednoznačně, s důrazem na dominantní informace, představí své závazky vedoucí k naplnění cílů Vyhlašovatele. Dodavatel nabídne v dokumentu a představí své závazky

kvalitního plnění a podpoří jej prokazatelnými, měřitelnými skutečnostmi, podle kterých bude možné prokázat, že závazku bude skutečně dosaženo a že zájemce skutečně může poskytnout přidanou hodnotu.

14 Vyhlášovatel vymezil tyto cíle hodnotícího kritéria: (i) prospěch pro občany MČ Prahy 10; (ii) proklientský přístup a uspokojování potřeb občanů; (iii) stálý tým, odbornost zaměstnanců zájemce; (iv) přidaná hodnota (co může zájemce nabídnout při odkupu infrastruktury navíc).

15 Ve Výzvě pak Vyhlášovatel dále uvádí popis přidělení bodového ohodnocení tohoto kritéria.

16 Vyhlášovatel dále definuje účele hodnotícího kritéria Rizika, kterým je posouzení rizik ze strany zájemce, které souvisí s provozem tepelného hospodářství, a způsob jejich mitigace či navržení jiných opatření ve vztahu k občanům městské části Prahy 10.

17 Předmětem hodnocení v rámci hodnotícího kritéria Rizika pak dle vyhlášovatele bude zájemcem předložený dokument, který by měl obsahovat:

- 3 rizika, které souvisí s provozem tepelného hospodářství včetně jejich popisu a intenzity (zájemce uvádí, proč je možnost výskytu rizika vysoká nebo jeho dopad významný);
- opatření ke každému riziku, kdy zájemce jasné a pomocí prokazatelných a ověřitelných informací vysvětlí, proč jsou navrhovaná opatření účinná;
- popis, jaký budou mít dopad na občany městské části Prahy 10 tato opatření.

18 Výzva dále obsahuje bližší popis hodnocení jednotlivých kritérií.

19 Součástí Výzvy je rovněž závazný vzor kupní smlouvy. Do čl. V odst. 13 závazného vzoru kupní smlouvy je zájemce povinen doplnit jím nabízené parametry hodnocení Deklarace kvality a přidané hodnoty a Rizik a dále do čl. VII odst. 5 návrhu smlouvy jím navrhované sankce dle Deklarace kvality a Rizik.

20 V rámci vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 1 ze dne 21. 7. 2025 v odpovědi na dotaz č. 2 vyhlášovatel uvedl, že hodlá uložit poskytovateli povinnost provozu zakoupeného majetku, neboť prodávané VS a PK zásobují teplem a teplou vodou obytné domy MČ a SVJ.

21 V rámci vysvětlení č. 1 dále zadavatel na dotaz č. 4 uvedl, že „Hodnocení je založeno na skutečnosti, že Poskytovatel bude plnit povinnost provozu zakoupeného majetku, tedy zajistí dodávky tepla a teplé vody do domů, které každá VS a PK zásobuje, a proto je nutné ověřit jeho zkušenosti a znalosti prostřednictvím zvolené hodnotící metody. Vyhlášovatel tímto chrání především kvalitu budoucích služeb ve prospěch občanů Městské části Praha 10.“ [zvýrazněno stěžovatelem]

III. Namítané porušení ZZVZ

22 Předmětem Veřejné soutěže není pouze prodej tepelného hospodářství, ale zejména zajištění jeho provozu a brání užitku z tohoto provozu, včetně nastavení co nejvyšší kvality služeb vůči občanům Městské části Praha 10, kterým má být služba poskytována.

23 Stěžovatel uvádí, že předmět Veřejné soutěže naplňuje znaky veřejné zakázky na služby dle § 14 odst. 2 ZZVZ, případně koncese na služby dle § 174 ZZVZ.

24 Stěžovateli je jakožto stávajícímu poskytovateli tepelného hospodářství známo, že se v případě hodnoty poskytovaných služeb nejedná o koncesi malého rozsahu, která by nepodléhala režimu ZZVZ.

25 S ohledem výše uvedené stěžovatel konstatuje, že vyhlášovatel je jakožto veřejný zadavatel ve smyslu ZZVZ povinen zadávat předmět plnění Veřejné soutěže v zadávacím řízení dle ZZVZ, respektive v koncesním řízení dle ZZVZ.

26 Stěžovatel dále pro úplnost podotýká, že vyhlášovatel nejdříve v rámci vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 1 v odpovědi na dotaz č. 1, zda provedl vyhlášovatel před zahájením soutěže ve vztahu k podmínkám

soutěže nějaký průzkum trhu či tržní konzultace, „... že průzkum trhu ani tržní konzultace neprováděl, neboť k tomu neměl důvody.“

27 V rámci vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 2 v odpovědi na dotaz č. 1 vyhlášovatel uvedl, že „... na základě průzkumu trhu byl ověřen rozsah možných budoucích poskytovatelů služeb, a to i s aktuálně nastavenou kvalifikací. Vyhlášovatel věří, že tyto podmínky nastavil adekvátně a přiměřeně s ohledem na rozsah a specifikaci předmětu veřejné soutěže. V současné době tak Vyhlášovatel nepřistoupí ke změně zadávacích podmínek.“

28 A konečně v rámci vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 3 v odpovědi na dotaz č. 1, zda byl či nebyl proveden průzkum trhu a případně jakým způsobem probíhal, vyhlášovatel sdělil, že „... v rámci jeho odpovědi nevnímá žádný rozpor. Vyhlášovatel opětovně sděluje, že průzkum trhu ani tržní konzultace ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek **neprováděl**. Ve vztahu ke kvalifikaci pak Vyhlášovatel provedl průzkum trhu formou znalosti relevantních osob z řad zaměstnanců městského úřadu a doplněný o online průzkum, tedy prostřednictvím internetu.“

29 Stěžovatel konstatuje, že v uvedených tvrzeních vyhlášovatele nadále shledává podstatný rozpor. Stěžovatel jakožto stávající poskytovatel dané služby tepelného hospodářství disponuje aktuálními informacemi a byl by schopen i ochoten se o tyto informace podělit s vyhlášovatelem. Vyhlášovatel tak pouhým ověřením znalostí relevantních osob z řad zaměstnanců městského úřadu a online průzkumem nemohl získat aktuální a relevantní informace k předmětu Veřejné soutěže.

30 Pokud by vyhlášovatel provedl průzkum trhu či předběžné tržní konzultace v souladu se ZZVZ, a to zejména oslovením stěžovatele jakožto stávajícího poskytovatele dané služby, získal by odlišné informace o postupu ve Veřejné soutěži, než jaké jsou uvedeny ve Výzvě.

IV. Újma hrozící stěžovateli

31 Stěžovatel prohlašuje, že je schopen a měl by zájem řádně a včas plnit předmět smlouvy, která by měla být uzavřena se zájemcem vybraným ve Veřejné soutěži. V důsledku toho, že vyhlášovatel postupuje mimo režim ZZVZ, však stěžovateli hrozí újma spočívající v tom, že není schopen fakticky podat nabídku a zároveň má ve Veřejné soutěži mnohem slabší práva, než jaká by mu náležela v zadávacím (koncesním) řízení v režimu ZZVZ. Zadavatel totiž v čl. 1 Výzvy stanovil, že „Poskytovatel si podáním nabídky je vědom, že jeho účast je dobrovolná, účastí mu nevznikají žádná budoucí práva a soutěž nemusí být uzavřena výběrem Poskytovatele. Poskytovateli nepřislouží žádné právo odvolání, námitek nebo jiného kontrolního nebo opravného institutu.“

32 Stěžovatel je stávajícím provozovatelem tepelného hospodářství, které je předmětem Veřejné soutěže, přičemž v důsledku shora popsáných podmínek Výzvy, zejména nastavení technické kvalifikace a hodnocení, není schopen fakticky podat nabídku a účastnit se Veřejné soutěže. Stěžovateli je tak znemožněno ucházet se o předmět Veřejné soutěže a realizovat tak případný zisk.

V. Návrh

33 S ohledem na vše výše uvedené stěžovatel **n a v r h u j e**,

aby vyhlášovatel vyhověl těmto námitkám a jako opatření k nápravě zrušil Veřejnou soutěž na odprodej tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) Městské části Praha 10, která je svou povahou veřejnou zakázkou ve smyslu ZZVZ, případně koncesí ve smyslu § 174 a násl. ZZVZ a postup zadavatele tak směřuje k zadání této koncese mimo zadávací/koncesní řízení v rozporu se ZZVZ.

Procesní podmínky:

Vyhlášovatel nepřezkoumával Námitky z hlediska splnění procesních podmínek, neboť Veřejná soutěž není veřejnou zakázkou ani koncesí podle ZZVZ.

Odůvodnění rozhodnutí:

Vyhlašovatel vyhlásil Veřejnou soutěž jako soutěž o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 OZ. Přestože Vyhlašovatel využívá některých institutů ZZVZ, nikdy nepodřídil Veřejnou soutěž podmínkám ZZVZ jako takovým.

O podání, které bylo označeno jako námitky rozhoduje z důvodů transparentnosti veřejné soutěže, ale nikoliv z úřední povinnosti stanovené zákonem, neboť se nejedná o řízení, v němž by bylo možné námitky podat a současně neexistuje povinnost takové podání vypořádat dle zákona (včetně obsahových náležitostí, lhůt apod.)

Předmětem Veřejné soutěže je uzavření kupní smlouvy s kupujícím, který nabídne nejvýhodnější nabídku k odkupu tepelného hospodářství Vyhlašovatele (dále jen „**Smlouva**“).

Z charakteru prodeje tepelného hospodářství Vyhlašovatele je zcela zřejmé, že se **nejedná** o veřejnou zakázku ve smyslu ZZVZ, jejíž definice vyplývá z § 2 odst. 1 věty první ZZVZ: „*Zadáním veřejné zakázky se pro účely tohoto zákona rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce*“. Veřejnou zakázkou je tedy pouze uzavření úplatné smlouvy, na jejímž základě poskytuje dodavatel zadavateli dodávky, služby nebo stavební práce. Definice jednotlivých druhů veřejných zakázek vyplývá především z § 14 ZZVZ, podle kterého je např. veřejnou zakázkou na dodávky „*veřejná zakázka, jejímž předmětem je pořízení věcí, zvířat nebo ovladatelných přírodních sil, pokud nejsou součástí veřejné zakázky na stavební práce podle odstavce 3*“.

Předmětem Veřejné soutěže je uzavření kupní smlouvy, přičemž Vyhlašovatel je prodávajícím, a nepožaduje tak po účastnících Veřejné soutěže, aby mu poskytli jakékoliv dodávky, služby ani stavební práce. Smlouva, jejíž uzavření je předmětem Veřejné soutěže, nenaplnuje znaky pojmu zadání veřejné zakázky, zejména s ohledem na definiční znak „*specificky vymezeného předmětu smlouvy*“, kterým je „*sjednání povinnosti dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce*“².

Důvodová zpráva k ZZVZ k uvedenému výslovně a zcela logicky uvádí, že „*v případě, že zadavatel poskytuje plnění (prodává, pronajímá) a sám je příjemcem úhrady, není uzavření takové smlouvy již zadáním veřejné zakázky*“, a že „*zadáním veřejné zakázky není uzavření takové smlouvy, která nenaplnuje zákonné znaky zadání veřejné zakázky. V takovém případě uzavření smlouvy není tímto zákonem regulováno vůbec*“.

Předmětem Smlouvy není žádný závazek účastníka – kupujícího k poskytování dodávek, služeb ani stavebních prací. Na tom nic nemění ani to, že součástí hodnocení nabídek účastníků je též hodnocení jejich kvality. Vyhlašovatel totiž logicky předpokládá, že vybraný kupující bude i nadále provozovat sám nebo prostřednictvím jiných osob prodávané tepelné hospodářství. Ostatně by nedávalo žádný smysl, aby si kupoval infrastrukturu, která bez využití má cenu sběrné suroviny, resp. aby si kupoval infrastrukturu bez toho, aby netěžil z přípojných míst. Toto je celý obchodní smysl každého soutěžitele a nemůže o tom být sporu. S plným vědomím Vyhlašovatele o tom, že Vyhlašovatel tak chce zajistit, že předmět koupě převede do vlastnictví osoby, která je schopná a způsobilá provozovat nadále tepelné hospodářství ve prospěch jeho uživatelů (občanů Vyhlašovatele). Vyhlašovatel nestanovuje vybranému kupujícímu žádné podmínky provozu tepelného hospodářství. Výběr však je kladen i na aspekt budoucího provozu, neboť jak výše Vyhlašovatel vysvětlil, není myslitelné, aby někdo vstoupil do smluvního vztahu bez úmyslu jeho provozu. Ostatně podané žádosti svědčí o tom, že se jedná vše o subjekty, které se tímto oborem podnikání zabývají.

² ŠEBESTA, Milan, NOVOTNÝ, Petr, MACHUREK, Tomáš, DVOŘÁK, David a kol. § 2 [Zadání veřejné zakázky]. In: ŠEBESTA, Milan, NOVOTNÝ, Petr, MACHUREK, Tomáš, DVOŘÁK, David a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 16.

Pokud Veřejná soutěž nenaplnuje znaky veřejné zakázky ve smyslu ZZVZ, nemůže se jednat ani o koncesi na služby podle § 174 odst. 3 ZZVZ, neboť koncese je též veřejnou zakázkou v širším slova smyslu³. Koncese se od veřejných zakázek, které nejsou koncesemi, odlišují dvěma hlavními znaky: (a) **protiplněním**, které spočívá zcela nebo zčásti v právu brát užítky vyplývající z provozování stavby nebo poskytování služby, které jsou předmětem koncese a (b) **přenosem rizika** na koncesionáře (dodavatele). Ostatní znaky jsou však v relevantních oblastech totožné se znaky „obyčejné“ veřejné zakázky, jak je definována výše. Znakem koncese je též to, že podle § 179 ZZVZ lze koncesi uzavřít pouze na dobu určitou, z toho vyplývá, že koncesi nemůže být nepodmíněný převod vlastnického práva. Nelze hovořit ani o tom, že by byl převáděn užitek na vybraného kupujícího, neboť celý předmět koupě podle Smlouvy bude jeho vlastnictvím. O to spíše nelze hovořit o přenesení provozního rizika, protože kupující bude samotným vlastníkem předmětu koupě podle Smlouvy, tedy není na něj přenášeno žádné provozní riziko, ani z provozování předmětu koupě nebude Vyhlášovatel jakkoliv těžit, a již vůbec ne v neprospěch kupujícího. Vyhlášovatel je navíc přesvědčen, že v posuzovaném případě nejsou splněny znaky převodu podstatného provozního rizika na dodavatele ve smyslu § 174 ZZVZ, neboť provozovaná činnost má stálou poptávku, a tudíž není vystavena zásadní nejistotě v závislosti na poptávce či tržních podmínkách. Nicméně jak bylo řešeno, nejedná se o pacht, nájem nebo obdobný vztah. Vyhlášovatel majetek prodává bez úmyslu těžit na jeho provozu.

Zadavatel tedy zdůrazňuje, že v daném případě se nejedná o veřejnou zakázku, a tedy ani o koncesi. Předmětem je prodej majetku Vyhlášovatele, přičemž Vyhlášovatel nebude z následného provozu takového majetku nijak ekonomicky ani jinak profitovat. To, že kupující bude předmět koupě podle Smlouvy dále provozovat, je logickým důsledkem jeho nabytí. Z pohledu vyhlášovatele stanovení hodnotících kritérií sleduje povinnosti vyplývající ze správy věci v zájmu veřejnosti, nikoliv snaze zadavatele dosahovat zisku (což ostatně není účelem činnosti obce).

Pokud Stěžovatel odkazuje na rozporné informace v uveřejněných vysvětleních zadávací dokumentace ohledně provedení průzkumu trhu či tržní konzultace, pak Vyhlášovatel předně uvádí, že z žádných právních předpisů nevyplývá jeho povinnost průzkum trhu či tržní konzultace v tomto případě provádět. Vyhlášovatel má za to, že veškeré možné rozpory mezi tvrzeními vysvětlil v rámci vysvětlení zadávací dokumentace č. 3, ve které uvedl:

„Vyhlášovatel sděluje, že v rámci jeho odpovědí nevnímá žádný rozpor. Vyhlášovatel opětovně sděluje, že průzkum trhu ani tržní konzultace ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek neprováděl. Ve vztahu ke kvalifikaci pak Vyhlášovatel provedl průzkum trhu formou znalosti relevantních osob z řad zaměstnanců městského úřadu a doplněný o online průzkum, tedy prostřednictvím internetu.“

V čl. 1 zadávací dokumentace Veřejné soutěže uváděl Vyhlášovatel následující:

„Podáním nabídky v této soutěži nevznikají Vyhlášovateli žádné povinnosti vůči osobě, která podává nabídku (dále jen „Poskytovatel“), zejména nikoliv právo na výběr či uzavření smlouvy, právo na náhradu nákladů spojených s nabídkou či právo na opravné prostředky ve smyslu zákona [ZZVZ] či zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Poskytovatel si podáním nabídky je vědom, že jeho účast je dobrovolná, účastí mu nevznikají žádná budoucí práva a soutěž nemusí být uzavřena výběrem Poskytovatele. Poskytovateli nepřísluší žádné právo odvolání, námitek nebo jiného kontrolního nebo opravného institutu.“

Vyhlášovatel uvádí, že tato ustanovení byla vložena do zadávací dokumentace Veřejné soutěže pouze pro informování účastníků Veřejné soutěže, neboť ani kdyby tato ustanovení nebyla součástí zadávací dokumentace Veřejné soutěže, nejedná se o veřejnou zakázku (ani koncesi). Žádná z uvedených práv tak (potenciálním) účastníkům Veřejné soutěže již z tohoto samotného důvodu nepřísluší.

Vyhlášovatel po přezkoumání Námitek neshledal žádné důvody ke zrušení Veřejné soutěže ani k jinému postupu.

Závěr:

³ viz § 2 odst. 2 ZZVZ.

Vyhlašovatel považuje Námitky za bezpředmětné, neboť Veřejná soutěž není veřejnou zakázkou (ani koncesí) podle ZZVZ, Stěžovatel tedy neměl žádné právo na podání námitek proti Veřejné soutěži a Vyhlašovatel se tedy jimi nemusel nijak zabývat. Stěžovatel nemá žádné právo na to, aby se Vyhlašovatel s jeho Námitkami jakkoliv vypořádal, přesto tak v zájmu zachování transparentnosti procesu Vyhlašovatel tímto činí, aniž by jakkoliv podřizoval Veřejnou soutěž dotčeným ustanovením ZZVZ.

III.

Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek.

V Praze dne 18. 8. 2025

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Roman Březina
Organizace:	Městská část Praha 10
Sériové č. cert.:	1727312420
Vydavatel cert.:	ACAE100.0 - Issuing Certificate
Datum a čas:	18.08.2025 09:57:08
Důvod:	
Místo:	

.....

za Vyhlašovatele
Ing. Roman Březina
Městská část Praha 10

Úřad Městské části Praha 10
Odbor bytů a nebytových prostor
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

ke sp. zn.: P10-065821/2026

Elektronicky, prostřednictvím datové schránky.

nar. [redacted]
trvale bytem [redacted]

V Praze, dne 9. února 2026

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ZADAVATEL:	Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3128/169, Strašnice, 100 00 Praha 10,
ZPRACOVATEL:	KGS legal s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 06295525, se sídlem Národní 416/37, Staré Město, 110 00 Praha 1
ZADÁNÍ:	Stručné právní stanovisko k vlastnickému právu k výměňkové stanici
DATUM:	24. 2. 2026

1. ZADÁNÍ


- 1.1. Zadavatel oslovil Zpracovatele se zadáním na zpracování stanoviska k problematice oddělitelnosti výměňkové stanice jakožto technického zařízení k předávání tepelné energie umístěné v bytovém domě, které zároveň slouží více objektům.

2. POUŽITÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY A PODKLADY PŘEDANÉ KLIENTEM

2.1. Zákony:

- č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**obč. zák.**“);
- č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoVB**“);
- č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZHMP**“);
- č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**energetický zákon**“);
- č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**o. z.**“)

2.2. Podklady předané klientem:

- Vyjádření  k záměru na prodej výměňkových stanic a plynových kotelen a topných kanálů ze dne 9. 2. 2026 (dále jen „**Vyjádření**“);
- Prohlášení vlastníka Na Louži č.p. 1307, 1308, 1309 k.ú. Vršovice ze dne 19. 4. 2013 (dále jen „**Prohlášení**“);
- Zveřejnění záměru prodeje Zadavatele sp. zn. P10-065821/2026 ze dne 28. 1. 2026 (dále jen „**Zveřejnění záměru**“);
- Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 11879 k.ú. Vršovice (dále jen „**List Vlastnictví**“).

3. PRÁVNÍ ROZBOR

- 3.1. Před samotným právním rozбором zadání Zadavatele je nezbytné popsat skutková východiska tak, jak jsou popsána v předaných podkladech.
- 3.2. Zadavatel na své úřední desce dne 28. 1. 2026 zveřejnil záměr dispozice s majetkem ve smyslu § 36 ZHMP, který se týkal prodeje technologických zařízení výměňkových stanic (VS) a plynových kotelen (PK) a souvisejících topných kanálů (TK) nacházejících se mimo stavební objekty, ve kterém mimo jiné uvedl položku č. 34 VS Na Louži 1308/23 s popisem: „TK veden z VS Na Louži 1308/23 (parc. č. 1911) vnitroblokem (parc. č. 1912/1, 1910/2) do: a. obj. Oblouková 1255/8 (parc. č. 1910/1), b. obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3), TK veden z obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3) přes ulici (parc. č. 1929) do obj. Oblouková 1336/5 (parc. č. 1943/2)“.
- 3.3. Zadavatel obdržel Vyjádření, ve kterém je namítáno ze strany vlastníka jednotky v domě č.p. 1307, 1308 a 1309 na pozemku parc. č. 1911 v k.ú. Vršovice, že výměňkovou stanicí pod položkou č. 34 Zveřejnění záměru nelze prodat z důvodů:
 - 3.3.1. Zadavatel je toliko vlastníkem jednotek č. 1307/1, 1307/4, 1307/5, 1307/7, 1307/11, 1307/20, 1308/23 a 1309/23;
 - 3.3.2. Výměňková stanice je podle § 508 o. z., který stanoví: „*Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není,*“ součástí domu,
 - 3.3.3. Podle „*katastru nemovitostí jako příslušném veřejném seznamu není uvedena žádná výhrada, že výměňková stanice není ve spoluvlastnictví spoluvlastníků pozemku parc. č. 1911 v k. ú. Vršovice, ani s těmito spoluvlastníky není uzavřena žádná smlouva, v níž by bylo deklarováno, že výměňková stanice není součástí pozemku parc. č. 1911 v k. ú. Vršovice, resp. že zabudovaný stroj v podobě výměňkové stanice má být chápán jako samostatná věc patřící vlastníku odlišnému od vlastníka nemovitosti.*“
 - 3.3.4. Nesouladu s judikaturou Nejvyššího soudu:
 - (a) „*Právní závěr, že výměňková stanice je součástí nemovitosti již učinil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn.: 28 Cdo 99/2002¹. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud uvedl, že zabudovaná výměňková stanice je součástí nemovitosti, v níž se nachází, neboť podle své povahy k této nemovitosti náležela a nemohla být oddělena, aniž by se nemovitost neznehodnotila.*“
 - (b) „*Toto rozhodnutí pak navazovalo na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2000, sp. zn.: 29 Cdo 2452/98, dle něhož je výměňkovou stanicí nutno považovat za součást domu, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se dům neznehodnotil.*“
 - (c) „*V rozhodnutí sp. zn.: 2482/2008² se pak Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda jsou kotle součástí obytných domů, přičemž v tomto rozhodnutí dovodil, že kotle jsou součástí obytných domů, neboť jejich odstraněním z domu bez náhrady jiným zdrojem vytápění by se z hlediska dlouhodobého užívání znemožnilo užívání bytů a znehodnotila stavba (bytového domu) sama.*“
- 3.4. Z Prohlášení je zřejmé, že Zadavatel dne 19. 4. 2013 učinil prohlášení jakožto jediný vlastník nemovitostí – budovy č.p. 1307, č.p. 1308, č.p. 1309 na pozemku parc. č. 1913, parc. č. 1912/2, parc. č. 1911 a pozemků parc. č. 1913, 1912/2 a parc. č. 1911 vše v k.ú. Vršovice, obci Praha, jímž bylo

¹ Zřejmě myšlen rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 990/2002 ze dne 25. 7. 2002

² Zřejmě myšlen rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2482/2008 ze dne 14. 7. 2010

vlastnické právo k popsaným nemovitostem rozděleno na vlastnické právo k 67 bytovým jednotkám a 1 nebytovému prostoru ve smyslu § 5 odst. 1 ZoVB, s právními účinky vkladu k 7. 6. 2013, přičemž mimo jiné bylo v Prohlášení stanoveno:

3.4.1. Čl. III neoznačeným posledním odstavcem: „*Společnými částmi domu nejsou:*

- *technologické zařízení výměňkové stanice umístěné v 1. PP domu č.p. 1308 k.ú. Vršovice,*
- *sekundární horizontální rozvody tepla a teplé vody (umístěné v 1. PP budov), které slouží k dodávce tepla a teplé vody do sousedních domů č.p. 980, 1306, 961, 960 a do všech dalších domů napojených na výměňkovou stanici tepelnými rozvody vedoucími přes pozemek parc. č. 1912/1, vše k.ú. Vršovice,*
- *část primární přípojky tepla v domě č.p. 1308, k.ú. Vršovice určená k primárním dodávkám tepla do shora uvedeného technologického zařízení výměňkové stanice.“*

3.4.2. čl. VI. odst. 1 bodem 5): „*Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám tyto práva ... povinnost strpět v 1.PP³ domu č.p. 1308 bezplatné umístění a provoz technologického zařízení výměňkové stanice ve vlastnictví MČ Praha 10 a případně provozované jí určeno třetí osobou...“*

3.4.3. čl. VI. odst. 1 bodem 6): „*Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám tyto práva ... povinnost strpět bezplatné umístění a provoz (dodávky tepla a teplé vody) sekundárních horizontální rozvodů tepla a teplé vody (umístěných v 1. PP⁴ budov), které slouží k dodávce tepla a teplé vody z výměňkové stanice do sousedních domů č.p. 980, 1306, 961, 960 a do všech dalších domů napojených na výměňkovou stanici tepelnými rozvody vedoucími přes pozemek parc. č. 1912/1, vše k.ú. Vršovice...“*

3.4.4. čl. VI. odst. 1 bodem 7): „*Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám tyto práva ... povinnost strpět bezplatné umístění a provoz (dodávky tepla a teplé vody) části primární přípojky tepla v domě č.p. 1308 k.ú. Vršovice určené k primárním dodávkám tepla do shora uvedeného technologického zařízení výměňkové stanice. Uvedené tepelné rozvody (bod 6 a 7) jsou ve vlastnictví MČ Praha 10 a případně provozované jí určenou třetí osobou.“*

3.5. Vzhledem k tomu, že Vyjádřením je zpochybňováno vlastnické právo Zadavatele k položce č. 34 Zveřejnění záměru – VS Na Louži 1308/23 s popisem: „*TK veden z VS Na Louži 1308/23 (parc. č. 1911) vnitroblokem (parc. č. 1912/1, 1910/2) do: a. obj. Oblouková 1255/8 (parc. č. 1910/1), b. obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3), TK veden z obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3) přes ulici (parc. č. 1929) do obj. Oblouková 1336/5 (parc. č. 1943/2)“ (dále jen „**Výměňník**“), je nezbytné se primárně věnovat významným právním okamžikům týkajících se vlastnického práva k Výměňniku.*

3.6. Nejvýznamnějším milníkem je Prohlášení, které měnilo vlastnické právo Zadavatele k domům a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám.

3.6.1. Vzhledem k tomu, že Prohlášení bylo činěno před 1. 1. 2014, hovoří se o přeměně vlastnického práva k domům a pozemkům, jelikož nebyla účinná úprava § 3054 o. z., podle kterého se stavba měla stát součástí pozemku.

3.6.2. Prohlášení se řídilo ustanoveními ZoVB účinným do 31. 12. 2013, tedy zejména § 4 a § 5 ZoVB.

³ Z přílohy č. 1 Prohlášení vyplývá, že se jedná o zjevnou chybu v psaní, kdy výměňník je zakreslen v 2. PP

⁴ Z přílohy č. 1 Prohlášení vyplývá, že se jedná o zjevnou chybu v psaní, kdy výměňník je zakreslen v 2. PP

- 3.7. Vzhledem k tomu, že v Prohlášení je výslovně uvedeno, že Výměník zůstává ve vlastnictví Zadavatele a není společnou částí domu ve smyslu § 2 písm. g) ZoVB, je nezbytné posoudit, zda Prohlášení v tomto ohledu mohlo takový závěr učinit.
- 3.7.1. Podle § 120 obč. zák. v době učinění Prohlášení platilo, že:
- „(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*
- (2) Stavba není součástí pozemku.“*
- 3.7.2. Podle § 2 písm. g) ZoVB v době učinění Prohlášení platilo, že: „Pro účely tohoto zákona se rozumí ... **společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména** základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, **výměníky tepla**, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).“
- 3.7.3. V době učinění Prohlášení nenabývaly účinnost ustanovení § 505, § 506 a § 508 o. z. na které se Vyjádření odkazuje.
- 3.7.4. Podle § 2 odst. 2 písm. c) bodu 10. energetického zákona účinného od 30. 5. 2012 a účinného v době učinění Prohlášení platilo, že: „Dále se pro účely tohoto zákona se rozumí ... v teplotě ... *předávací stanici zařízení pro přeměnu parametrů tepelné energie pro potřeby jednoho nebo více objektů; předávací stanice je samostatnou věcí a není součástí budovy, ve které je umístěna...*“
- 3.8. S ohledem na výše uvedená zákonná ustanovení je tak zřejmé, že podle úpravy ZoVB by výměník tepla měl být společnou částí domu určenou pro společné užívání, a podle úpravy by předávací stanice měla být samostatnou věcí nezávislou na domu.
- 3.9. Specifikem Výměníku pak je, že tento neslouží výhradně domu č.p. 1307, 1308 a 1309, ale i dalším domům v oblasti.
- 3.10. Pokud byl ve Vyjádření citován rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2452/98 ze dne 30. 11. 2000, je nezbytné z něj řádně citovat:
- 3.10.1. „Výměníková stanice je prostorem, kde je umístěno strojní nebo technologické zařízení, kterým se převádí teplota určitého média na teplotu, která je použitelná pro ústřední vytápění určených objektů. Zařízení, které slouží k těmto účelům, se nazývá výměník. Pojmy výměňková stanice a výměník tedy nejsou totožné. Výměníková stanice je prostorem nebo stavbou, kde se nachází výměník, prostory pro obsluhu, sociální zařízení, apod. V daném případě výměňková stanice slouží pro vytápění pavilonu A1, bez ní by tento objekt nemohl existovat a nemohly by fungovat ani bytové jednotky, které jsou na výměník napojeny.“
- 3.10.2. „Ze zjištěného skutkového stavu vyplývá, že výměňková stanice je součástí předmětného domu služeb, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se věc (dům služeb) znehodnotila. Že podle své povahy k dotčené nemovitosti náleží, vyplývá z toho, že podle zjištění soudu je v daném případě výměňková stanice prostorem, kde je umístěno příslušné strojní, resp. technologické zařízení. Konstrukce stavby přitom neumožňuje oddělení výměňkové stanice od ostatních částí stavby. Stejný závěr by bylo v posuzovaném případě nutno učinit i tehdy, pokud by se za výměňkovou stanici považovalo

⁵ Výměníková a předávací stanice se používá jak v legislativě, tak v judikatuře jako zaměnitelné pojmy.

- pouze vlastní technologické zařízení. Toto technologické zařízení bylo totiž spojeno se stavebními konstrukcemi, které byly vybudovány speciálně pro potřeby této technologie. Skutečnost, že výměňková stanice nemůže být oddělena, aniž by se věc (dům služeb) znehodnotila pak vyplývá z toho, že z hlediska stavebního neumožňuje konstrukce stavby její oddělení. I pokud by se za výměňkovou stanici považovalo pouze příslušné technologické zařízení, znamenalo by její oddělení znehodnocení domu služeb, neboť ten je vytápěn z této výměňkové stanice. Smlouva přitom ani nepředpokládala, že by došlo k fyzickému oddělení výměňkové stanice.“*
- 3.10.3. Výše uvedená citace je důležitá z toho pohledu, že je nezbytné rozlišovat mezi prostorem výměňkové stanice a samotnou technologií výměníku. Specifikem daného rozhodnutí bylo, že spor se týkal stavby, která byla rozdělena na dvě samostatné věci, ačkoliv pro to nebyly dány zákonné podmínky a otázka výměňkové stanice byla otázkou přidruženou, nikoliv hlavní.
- 3.11. Pokud byl ve vyjádření citován rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 990/2002 ze dne 25. 7. 2002, je nezbytné z něj řádně citovat:
- 3.11.1. *„Žalobce se na základě kupní smlouvy uzavřené dne 18. 1. 1999 stal vlastníkem bloku panelových domů, v jejichž prvním podzemním podlaží je umístěna výměňková stanice. Žalovaná je provozovatelem výměňkové stanice a také vlastníkem jejího technologického zařízení.“*
- 3.11.2. *„Jak bylo vysloveno již v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2000, sp. zn. 29 Cdo 2452/98, výměňkovou stanici je nutno považovat za součást domu, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se dům znehodnotil.“*
- 3.11.3. Výše uvedené opět potvrzuje, že Nejvyšší soud ve své judikatuře z relevantní doby rozlišoval mezi výměňkovou stanicí jako prostorem a jejím technologickým zařízením.
- 3.12. Pokud byl ve vyjádření citován rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2482/2008 ze dne 14. 7. 2010, je nezbytné z něj řádně citovat:
- 3.12.1. *„Soud prvního stupně rozsudkem zamítl žalobu, aby soud uložil žalované povinnost vydat žalobci mimo jiných věcí i plynový kotel KK 18. Mimo jiné zjistil, že účastníci uzavřeli 14. 6. 2003 manželství. Rozsudkem Okresního soudu v Ostravě z 8. 6. 2005, který nabyl právní moci 16. 6. 2005, bylo zúženo společné jmění účastníků až na věci, které tvoří obvyklé vybavení domácnosti. Kotel KK 18 byl zakoupen 20. 9. 2001 společností IMPEKTA 3000 Ostrava, spol. s r. o. a dne 20. 10. 2005 byl darován žalobci. **Tímto kotlem byl nahrazen kotel v bytě, v němž účastníci bydleli a nyní v něm bydlí žalovaná. Slouží k ohřevu vody a vytápění bytu.“***
- 3.12.2. *„Podle § 120 odst. 1 ObčZ součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Zařízení sloužící vytápění obytných místností jsou nezbytnou součástí obytných domů – k tomu srov. § 11 odst. 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Obytné místnosti tedy musí být vybaveny zařízením zajišťujícím dostatečné vytápění s možností regulace tepla. Mezi tato zařízení patří samozřejmě kotle, přičemž plynové a elektrické jsou napojeny na zabudované rozvody plynu nebo elektřiny. Jejich odstraněním z domu bez jejich náhrady jiným zdrojem vytápění se z hlediska dlouhodobého (celoročního) užívání znemožňuje užívání bytů a znehodnocuje stavba sama – významně klesá její užitná hodnota i její cena. Z uvedených skutečností je pak zřejmé, že **zabudovaný (na rozvod plynu připojený) kotel je v zásadě součástí stavby ve smyslu § 120 odst. 1 ObčZ: odvolací soud tedy posoudil věc po právní stránce správně, když uvedl, že kotel není samostatnou věcí, je součástí bytu a nemůže být předmětem občanskoprávních vztahů.“***

- 3.12.3. Výše uvedený rozsudek představuje rozhodnutí o kotli, který měl být součástí bytu, a nikoliv společnou částí (bytového) domu.
- 3.13. Výše uvedená judikatura Nejvyššího soudu řešila otázky sice tematicky blízké řešené problematice, avšak jejich přílehavost je dovozena až přílišným zobecněním jejich závěrů aniž by byly reflektovány specifické podmínky problematiky zadané Zadavatelem.
- 3.14. V ostrém kontrastu s výše uvedeným rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2452/98 ze dne 30. 11. 2000 je pak dřívější rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2548/98 ze dne 27. 4. 2000, který uvedl:
- 3.14.1. *„Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou - universitas rerum cohaerentium - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.“*
- 3.14.2. *„V daném případě šlo o posouzení, zda transformátor, který byl s budovou spojen prostřednictvím rozvodné sítě, byl součástí budovy. Samotná skutečnost, že šlo o objekty spojené rozvodnou sítí, neznamená, že by oba objekty byly natolik fyzicky spojeny, že by tvořily jednu věc. Podle zjištění soudu prvního stupně, které dovolatel nezpochybnil, slouží transformátor i k napájení objektu žalovaného (ve vyjádření k dovolání žalovaný tvrdí, že z něj zásobuje i místní veřejnou síť). Za této situace je pojmově vyloučeno, aby transformátor, který slouží k napájení více objektů, s nimiž je propojen kabely, byl součástí jednoho z těchto objektů. Musel by být součástí každého objektu, se kterým je spojen sítí; to je v rozporu se samotným pojmem součást věci. Jde proto o samostatnou věc, která je hospodářsky využívána pro více objektů; na tom by nic neměnila ani skutečnost, že provoz některých budov mohl být na provozu tohoto transformátoru více závislý než provoz budov jiných. Žalobce proto nemůže být z titulu vlastnictví k budově, které transformátor též slouží, jeho vlastníkem.“*
- 3.14.3. Uvedený rozsudek Nejvyššího soudu nebyl pozdějším rozsudkem překonán, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o odlišné situace, tedy v tomto případě přílehavém řešení pro zařízení, které slouží více samostatným objektům jakožto samostatné věci.
- 3.15. Z dikce zákonných ustanovení lze tak usuzovat, že ačkoliv výměníky (jakožto technologie) v době učinění Prohlášení byly demonstrativně zahrnuty do výčtu společných částí domu podle ZoVB, měly být podle dikce energetického zákona samostatnou věcí v rámci topné soustavy.
- 3.16. Posledně citovaný rozsudek Nejvyššího soudu byl citován v nedávném rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2656/2024 ze dne 22. 12. 2025, který řešil obdobnou záležitost jako je řešena v rámci tohoto stanovisko a významné jsou závěry:
- 3.16.1. *„Pro úplnost obecných východisek pak dovolací soud dodává, že obecný soukromoprávní trend směřuje k tomu, aby inženýrské sítě byly vnímány jako samostatné věci oddělené od pozemku s předpokladem jejich jednotného chápání, což má zjevně usnadnit realizaci právních vztahů k nim se vztahujících. Tomu ostatně odpovídá i úprava obsažená v § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle které „inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí“. Zákonná*

úprava zakládá vyvratitelnou domněnku, podle níž se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Dovolací soud v této souvislosti souhlasí se závěry vyslovenými v odborné komentářové literatuře, podle kterých se v praxi bude jednat zpravidla o stavby výměňkových stanic, trafostanic, rozvaděčů elektřiny, kanalizačních jímek a vpustí atd. Je v zásadě nerozhodné, zda se stavba či technické zařízení nachází na pozemku (pod ním, nad ním), či zda je „zapracována“ v rámci jiné stavby. Vyvrácení zákonné domněnky pak může vést k závěru o tom, že provozně související stavba či jiné technické zařízení je buď samostatnou věcí, či součástí pozemku. Takové vyvrácení může zakládat speciální právní úprava obsažená např. v zákoně č. 274/2001 Sb. pro oblast vodovodů a kanalizací (k tomu srovnej blíže: Melzer, F., Těgl, P. a kolektiv. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 347–348*).“

- 3.16.2. „Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla přijde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou (například sluchátko bezdrátového telefonního přístroje). Nutnou podmínkou pro to, aby původně samostatná věc mohla být v případě volnějšího spojení s jinou věcí považována za součást věci, je, aby nadále byla v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přrůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 27. 4. 2000 sp. zn. 22 Cdo 2548/98 (uveřejněný v časopise *Právní rozhledy*, 2000, č. 10, s. 466)].“
- 3.16.3. „V poměrech této věci vyšly nalézací soudy ze skutkového závěru, který dovolací soud nemůže nijak zpochybnit (srov. § 241a odst. 1 o. s. ř. a contrario), a sice že vyjmutím části rozvodného tepelného zařízení, ke kterým se žalobkyně domáhá určení vlastnického práva, by se teplo nedostalo ke koncovým zákazníkům a RTZ by neplnilo svoji funkci. Nejeví se pak s přihlédnutím k výše uvedenému jako nesprávný závěr o tom, že RTZ projednávané v tomto případě je samostatnou věcí a částí, k nimž se žalobkyně domáhá určení vlastnického práva, představují součástí RTZ, neboť by v případě jejich vyjmutí vedená energie nebyla zpracována a rozváděna tak, aby se dostala k odhěratelům.“
- 3.16.4. „Odvolací soud nadto své závěry spojil se zdůrazněním individuálních okolností věci, neboť rozvodné tepelné zařízení bylo přenecháno žalovaným žalobkyni do užívání již jako celek v době, kdy již bylo vybudováno v minulosti, žalobkyně ho také jako celek začala užívat v rámci uzavřené nájemní smlouvy a v průběhu užívání prováděla stavební a rekonstrukční práce na tomto zařízení s vědomím, že je provádí jako nájemkyně. Nebudovala tak celé zařízení jako nové, ale v rámci zásahu do stávajícího existujícího rozvodného zařízení, k němuž svědčilo vlastnické právo žalované (což mezi účastníky ostatně nebylo sporné). S přihlédnutím ke všem uvedeným skutečnostem pak závěry odvolacího soudu obstojí.“
- 3.16.5. „Závěry přijaté odvolacím soudem nejsou vyloučeny ani právní úpravou na úseku teplotnosti. Její podrobný rozbor provedl odvolací soud jak ve vztahu k zákonu č. 222/1994 Sb., tak i následnému zákonu č. 458/2000 Sb. (bod 14 a následující odůvodnění rozsudku odvolacího soudu). Uvedené zákony obdobnou úpravu předpokládající samostatný právní režim jednotlivých částí soustavy jako zákon č. 274/2001 Sb. nemají. Samostatná právní úprava předávací stanice, kterou za samostatnou věc v právním smyslu označuje § 2 odst. 2

písm. c) bod 10 zákona č. 458/2000 Sb., byla přijata až zákonem č. 165/2012 Sb., jehož přijetím došlo k novelizaci zákona č. 458/2000 Sb. s účinností od 31. 1. 2012.“


- 3.16.6. Z uvedených citací lze dovodit, že ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) bodu 10. energetického zákona odpovídá vymezení samostatné věci, jak ji Nejvyšší soud předvidá ve svém výkladu, avšak v jím řešené konkrétní věci se neuplatnila.
- 3.17. Na případ Zadavatele lze výše uvedený výklad aplikovat tak, že podle zákonných předpisů účinných v době učinění Prohlášení bylo možné vymezit Výměňník jako samostatnou věc, která není společnou částí domu rozděleného na jednotky. Uplatní se zde výkladové pravidlo speciální úpravy pro předávací stanice dle energetického zákona, která tak má pro specialitu přednost před obecnými pravidly pro vymezení společných částí domu a součástí věci dle ZoVB.
- 3.18. Ve vztahu k argumentaci ve Vyjádření podle zákonné úpravy o. z. je nezbytné uvést, že tato se vyhýbá ustanovení § 509 o. z., který stanoví: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“ Z odborné literatury je pak nezbytné doplnit výklad:
- 3.18.1. „*Důvodem pro to, aby liniové stavby měly právní režim, který je odlišný od jiných druhů staveb, je jejich přepravní a komunikační funkce (Pavlík 2017 s. 3). Jejich účelem totiž je přepravovat osoby či materiál (pozemní komunikace; dráhy; vleky), data (sítě elektronických komunikací), vodu (vodovody, meliorace), tekuté odpadní látky (kanalizace), teplotonosné látky (teplovody), plyn (plynovod) či elektrickou energii (sítě elektrického vedení). Liniové stavby mohou vést pod povrchem (potrubí, kanalizace), na povrchu (pozemní komunikace), i nad povrchem (nadzemní energetické vedení, akvadukty).“⁶*
- 3.18.2. „*Zákon stanoví vyvratitelnou domněnku, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Jedná se například o trafostanice, výměňňkové stanice, vodojemy, jímky, zásobníky plynu, hlásiče náledí, ochranné ploty, zásobníky a skládky údržbových hmot, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě apod. Nemusí se jednat pouze o taková zařízení, která jsou se sítí fyzicky spojena, ale může jít o jakoukoliv provozní souvislost. Rozhodující tedy je účel, k němuž stavba slouží. Typicky tak je součástí veřejné telekomunikační sítě elektronické komunikační zařízení veřejné telekomunikační sítě, i když je s ní spojeno pouze bezdrátově.“⁷*
- 3.19. I s ohledem na textaci Prohlášení, které Zadavatele učinil jako jediný vlastník, nelze mít pochybnosti o tom, že od počátku jeho záměrem bylo, aby Výměňník byl samostatnou věcí, právě s ohledem na skutečnost, že není zařízením sloužícím jednomu domu, ale zařízením, které slouží více nemovitostem.

4. ZÁVĚR

- 4.1. **Výměňník byl Prohlášením Zadavatele potvrzen jako samostatná věc odlišná od domu, a to vše v souladu s tehdy platnou zákonnou úpravou, přičemž nebyly naplněny zákonné podmínky pro to, aby Prohlášení v tomto ohledu bylo neplatné. S ohledem na relevantní zákonnou úpravu se Výměňník nestal součástí domu, respektive jeho společnou částí, ani s účinností o. z. od**

⁶ KOUKAL, Pavel. § 509 [Liniové stavby]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1572, marg. č. 6.

⁷ KOUKAL, Pavel. § 509 [Liniové stavby]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1572, marg. č. 12–13.



1. 1. 2014, jelikož tento rovněž předjímá samostatnost inženýrských sítí, jejichž součástí jsou i zařízení nezbytná k jejich řádnému provozu.

Za KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M., advokát a partner

Datovou schránkou

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže

ID datové schránky: fs2aa2t

Cc:

Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

V Praze dne 27. 8. 2025

Navrhovatel:

COM-TIP s.r.o., IČO: 45788677, se sídlem: Družstevní 1395/8, Nusle, 140 00 Praha 4

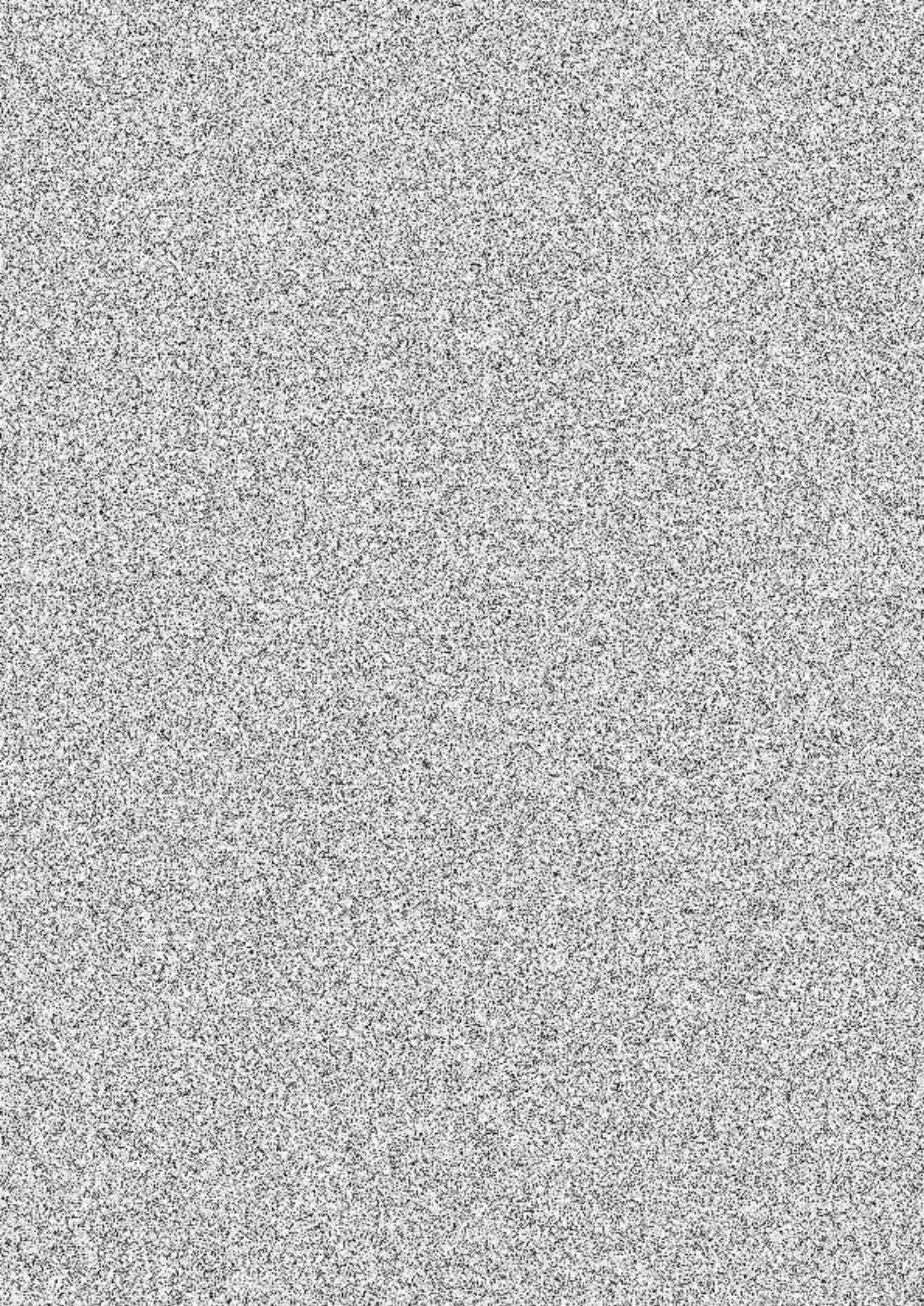
Zadavatel:

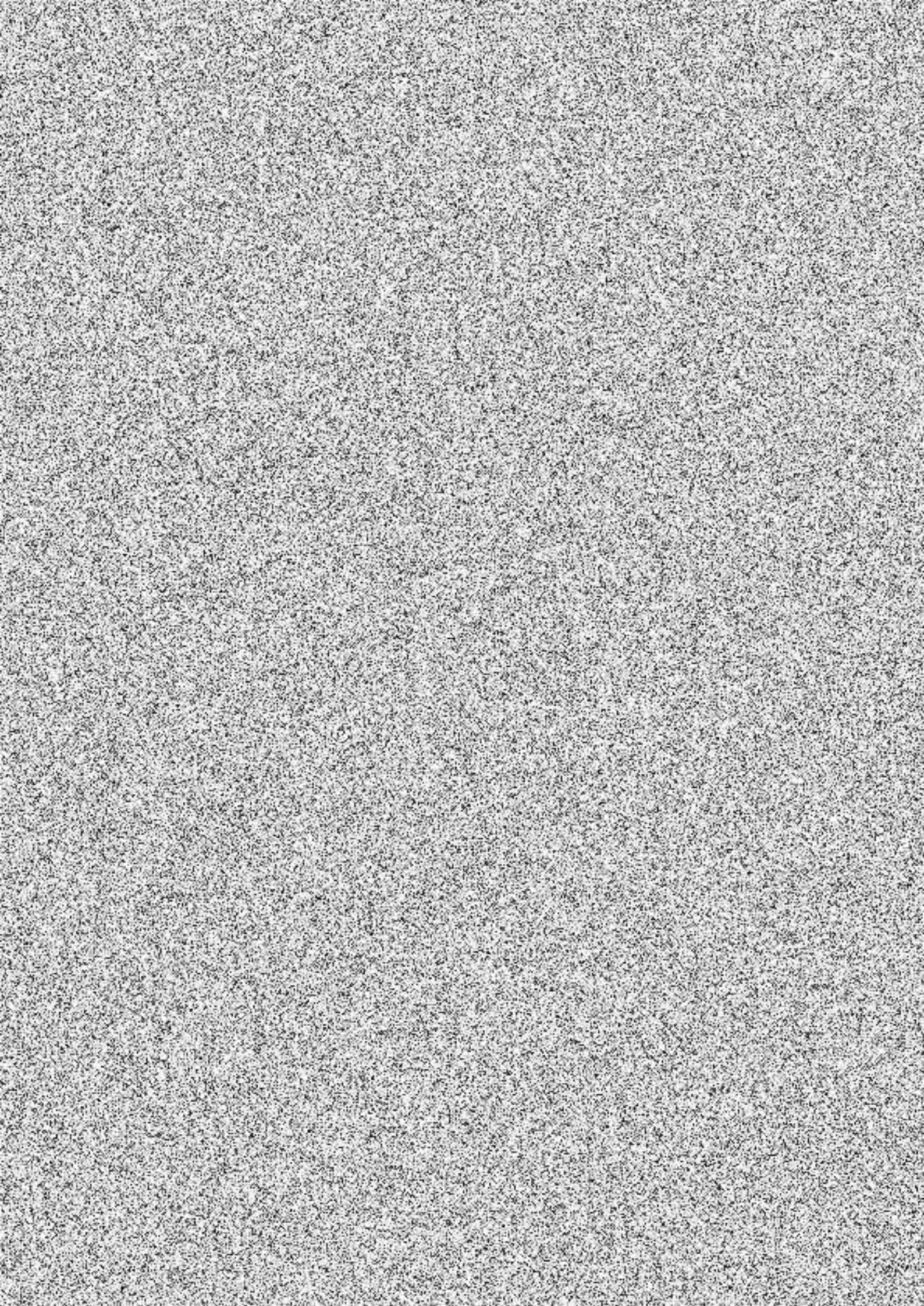
Městská část Praha 10, IČO: 00063941, se sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

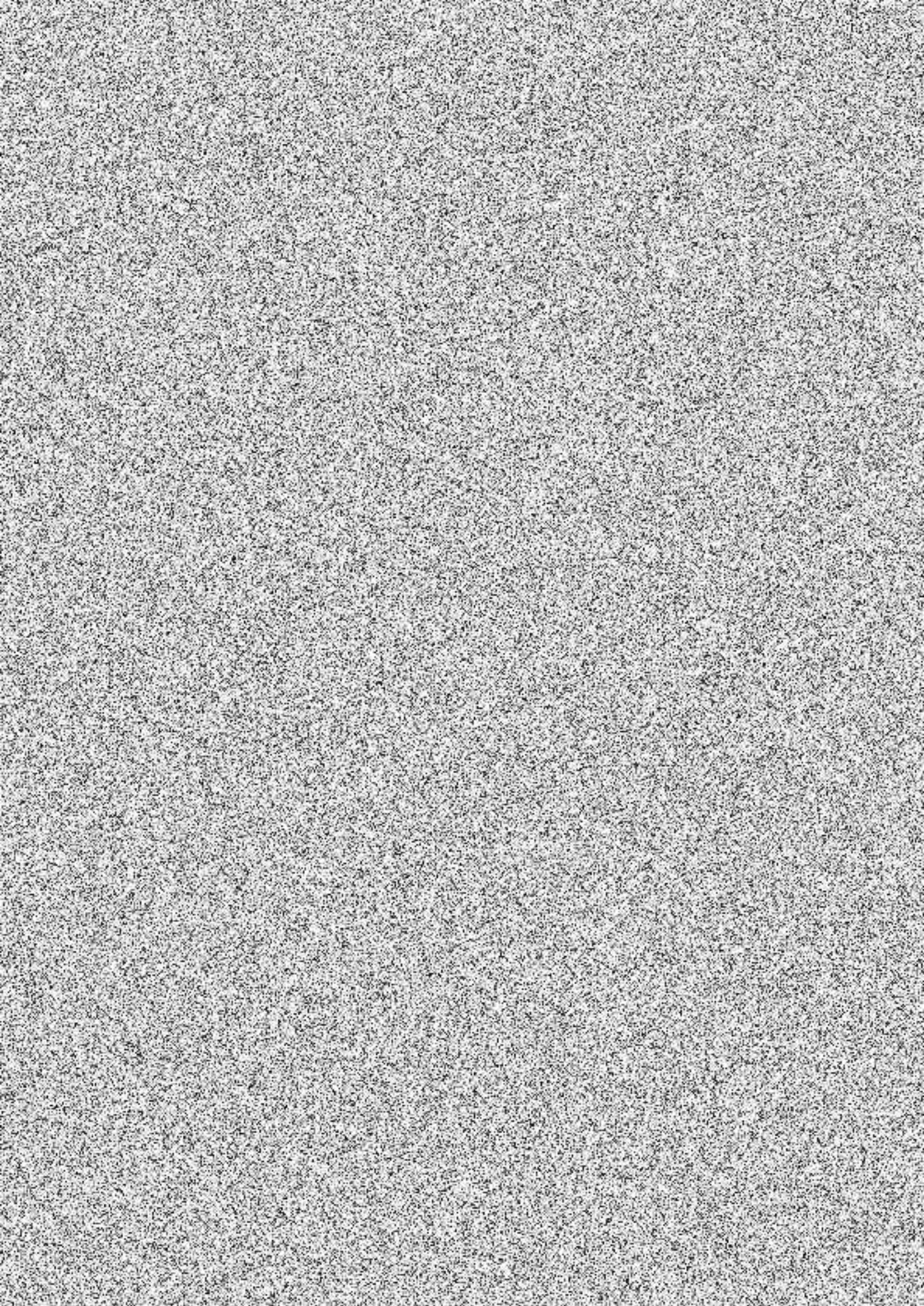
[Redacted]

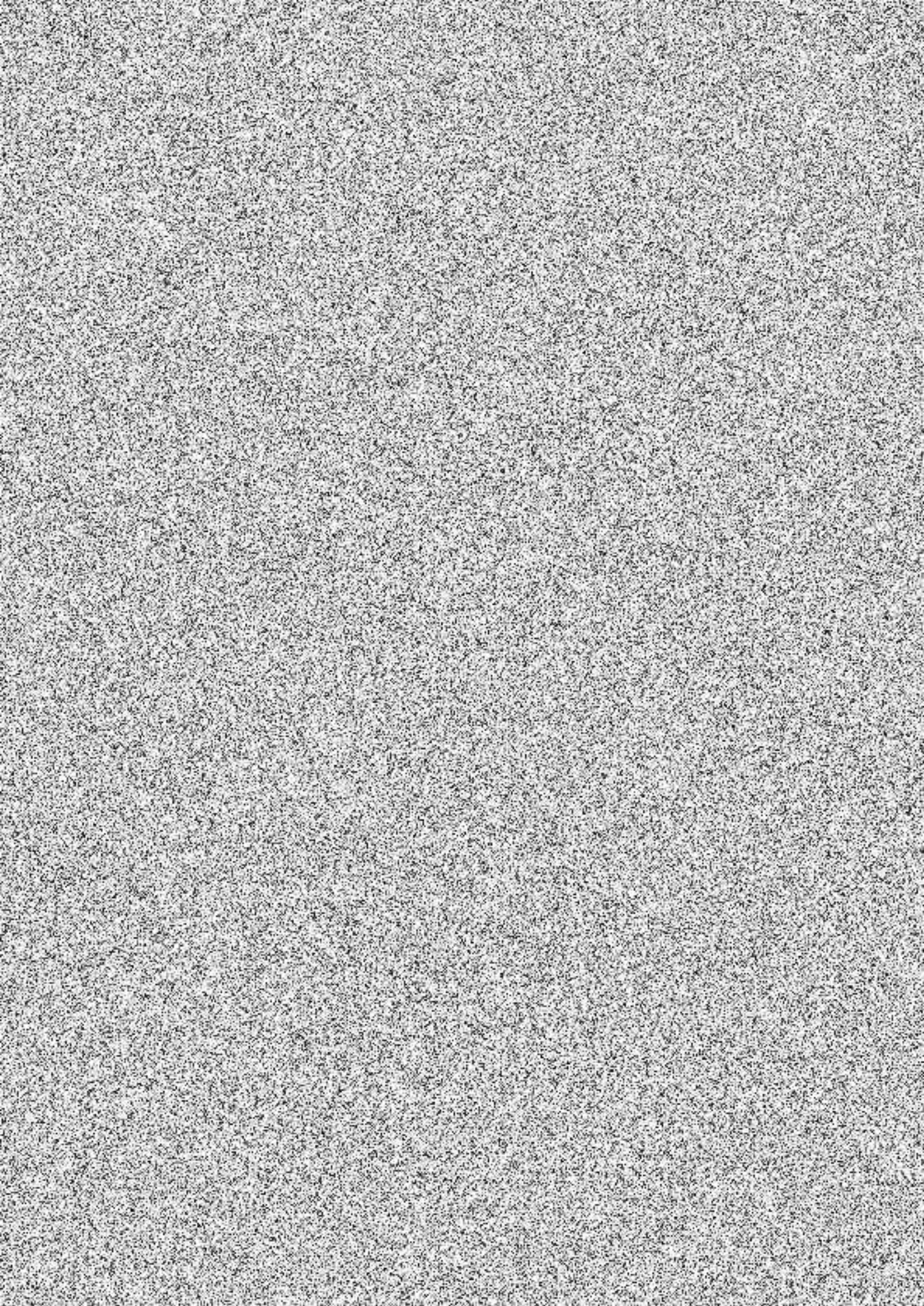
[Redacted]

[Redacted]









[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COM-TIP s.r.o.

[REDACTED]

PLNÁ MOC

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10, IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, zastoupená Ing. Romanem Březinou, vedoucím Odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „Zmocnitel“)

TÍMTO ZMOCŇUJE

MGR. MIROSLAVA KUČERKU, LL.M., advokáta zapsaného v ČAK pod č. 15 955, se sídlem Národní 416/37, 110 00 Praha 1, společníka a jednatele advokátní kanceláře KGS legal, s.r.o., advokátní kancelář se sídlem Národní 416/37, 110 00 Praha 1,

(dále jen jako „Zmocněnec“)

aby ji zastupoval v řízení vedeném Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže pod sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ a v dalších navazujících řízeních či řízeních s touto věcí spojených.

Zmocněnec je ve výše nadepsaných záležitostech oprávněn vykonávat veškeré právní jednání, přijímat doručované písemnosti, podávat návrhy a žádosti, uznávat uplatněné nároky, vzdávat se nároků, podávat řádné i mimořádné opravné prostředky, námítky či stížnosti, vzdávat se jich, vymáhat nároky, plnění nároků přijímat, jejich plnění potvrzovat, to vše i tehdy, je-li podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocnitel bere na vědomí, že Zmocněnec je oprávněn jednat samostatně anebo si dále ustanovit za sebe zástupce a pokud jich stanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Praze dne *dle el. podpisu*

Tuto plnou moc bez výhrad přijímám.

Roman
Březina

Digitálně podepsal
Roman Březina
Datum: 2025.09.02
05:20:35 +02'00'

Zmocnitel

Zmocněnec

V Praze dne 8. září 2025

SPISOVÁ ZNAČKA: ÚOHS-S0622/2025/VZ

VYHLAŠOVATEL: **Městská část Praha 10**
IČO: 00063941
sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

PR. ZÁST. VYHLAŠOVATELE: Mgr. Miroslav Kučerka, LL.M., advokát, ev. č. ČAK 15955, společník a jednatel společnosti KGS legal s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem Národní 416/37, Staré Město, 110 00 Praha 1

NAVŘÍOVATEL: **COM-TIP s.r.o.**
IČO: 45788677
sídlem: Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4

VĚC: **Vyjádření Vyhlášovatele k obsahu návrhu na přezkum úkonů zadavatele**

PŘÍLOHY: Plná moc

I. ÚVOD

- [1] Dne 1. 9. 2025 bylo Vyhlášovatelí doručeno oznámení o zahájení správního řízení ve věci sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ vedeného Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“). V rámci oznámení byl Vyhlášovatel vyzván k tomu, aby se do 10 dnů vyjádřil k návrhu Navrhovatele ze dne 27. 8. 2025 doručeného Úřadu dne 28. 8. 2025 (dále jen „Návrh“). Návrh směřuje proti údajnému postupu Vyhlášovatele směřujícího k zadání veřejné zakázky týkající se odprodeje tepelného hospodářství mimo zadávací řízení podle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“).

II. SHRUTÍ POSTUPU VYHLAŠOVATELE

- [2] Vyhlášovatel vyhlásil dne 16. 6. 2025 veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), jejímž předmětem je odprodej tepelného hospodářství bez stanovené smluvní povinnosti provozu (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) Městské části Praha 10 (dále jen „Veřejná soutěž“). Vyhlášovatel zveřejnil výzvu k předložení žádostí o účast (dále jen „Výzva“) na úřední desce, internetových stránkách a na jeho profilu Tender arena.
- [3] Vzhledem k tomu, že měl Vyhlášovatel zájem na tom, aby výběr kupujícího proběhl co nejtransparentnějším způsobem, stanovil ve Výzvě, že bude pro postup ve Veřejné soutěži využívat některá ustanovení ZZVZ, aniž by se podřizoval ZZVZ jako celku.
- [4] Dne 4. 8. 2025 obdržel Vyhlášovatel námitky Navrhovatele (dále jen „Námitky“), v rámci kterých Navrhovatel napadá postup Vyhlášovatele, který podle názoru Navrhovatele směřuje k zadání veřejné zakázky (či koncese) mimo zadávací řízení, tedy mimo postup podle ZZVZ.
- [5] Vyhlášovatel odmítl svým sdělením ze dne 18. 8. 2025 (dále jen „Sdělení“) Námitky, neboť předmětem Veřejné soutěže není zadání veřejné zakázky ve smyslu ZZVZ. Vyhlášovatel vyhotovil Sdělení pouze s ohledem na transparentnost Veřejné soutěže a ze vstřícnosti vůči Navrhovatelí, přestože neměl žádnou povinnost se jakkoliv k Námitkám vyjadřovat. Vyhlášovatel odkazuje dále na obsah Sdělení.

III. VYJÁDRĚNÍ K OBSAHU NÁVRHU

- [6] Vyhlášovatel vyhlásil Veřejnou soutěž jako soutěž o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 OZ. Přestože Vyhlášovatel využívá některých institutů ZZVZ, nikdy nepodřídil Veřejnou soutěž podmínkám ZZVZ jako takovým. ZZVZ využívá zejména z důvodu lepší definice požadavků, principů a mechanismů vč. výhody elektronického nástroje, který Vyhlášovatelí pomáhá v administrativních úkonech a transparentní komunikaci.
- [7] O podání, které bylo označeno jako námitky, rozhodl Vyhlášovatel z důvodů transparentnosti Veřejné soutěže, ale nikoliv z úřední povinnosti stanovené zákonem, neboť se nejedná o řízení, v němž by bylo možné námitky podat a současně neexistuje povinnost takové podání vypořádat dle zákona (včetně obsahových náležitostí, lhůt apod.).
- [8] Předmětem Veřejné soutěže je uzavření kupní smlouvy s kupující, který nabídne nejvýhodnější nabídku k odkupu tepelného hospodářství Vyhlášovatele (dále jen „Smlouva“). Předmět Veřejné soutěže nelze rozšiřovat výkladem, jak činí Navrhovatel v Návrhu. Pokud je Navrhovatel názoru, že předmětem Veřejné soutěže nejen prodej tepelného hospodářství, ale též „zajištění kvalitní a dostupné služby tepelného hospodářství pro občany městské části Praha 10, tj. i pro Zadavatele, za poskytnutí protiplnění ve formě braní užítku z takto zajištěného provozu tepelného hospodářství“, nelze s tímto výkladem Navrhovatele souhlasit, jak je rozvedeno dále.

- [9] Z charakteru prodeje tepelného hospodářství Vyhlášovatele je zcela zřejmé, že se nejedná o veřejnou zakázku ve smyslu ZZVZ, jejíž definice vyplývá z § 2 odst. 1 věty první ZZVZ: „Zadáním veřejné zakázky se pro účely tohoto zákona rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce“. Veřejnou zakázkou je tedy pouze uzavření úplatné smlouvy, na jejímž základě poskytuje dodavatel zadavateli dodávky, služby nebo stavební práce. Definice jednotlivých druhů veřejných zakázek vyplývá především z § 14 ZZVZ, podle kterého je např. veřejnou zakázkou na dodávky „veřejná zakázka, jejímž předmětem je pořízení věcí, zvířat nebo ovladatelných přírodních sil, pokud nejsou součástí veřejné zakázky na stavební práce podle odstavce 3“.
- [10] Předmětem Veřejné soutěže je uzavření kupní smlouvy, přičemž Vyhlášovatel je prodávajícím, a nepožaduje tak po účastnících Veřejné soutěže, aby mu poskytli jakékoliv dodávky, služby ani stavební práce. Smlouva, jejíž uzavření je předmětem Veřejné soutěže, nenaplnuje znaky pojmu zadání veřejné zakázky, zejména s ohledem na definiční znak „specificky vymezeného předmětu smlouvy“, kterým je „sjednání povinnosti dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce“¹.
- [11] Důvodová zpráva k ZZVZ k uvedenému výslovně a zcela logicky uvádí, že „v případě, že zadavatel poskytuje plnění (prodává, pronajímá) a sám je příjemcem úhrady, není uzavření takové smlouvy již zadáním veřejné zakázky“, a že „zadáním veřejné zakázky není uzavření takové smlouvy, která nenaplnuje zákonné znaky zadání veřejné zakázky. V takovém případě uzavření smlouvy není tímto zákonem regulováno vůbec.“
- [12] Předmětem Smlouvy není žádný závazek účastníka – kupujícího k poskytování dodávek, služeb ani stavebních prací. Na tom nic nemění ani to, že součástí hodnocení nabídek účastníků je též hodnocení jejich kvality. Vyhlášovatel totiž předpokládá, že vybraný kupující bude i nadále provozovat sám nebo prostřednictvím jiných osob prodávané tepelné hospodářství. Ostatně by nedávalo žádný smysl, aby si kupující kupoval infrastrukturu, která bez využití má cenu sběrné suroviny, resp. aby si kupoval infrastrukturu bez toho, aby netěžil z přípojních míst. Toto je celý obchodní smysl každého účastníka a nemůže o tom být vůbec sporu. Výjimkou by snad byl jedině případ, kdy se kupujícím stane osoba s úmyslem Vyhlášovatele a jeho občanům úmyslně a zcela neekonomicky škodit a brát je jako „rukojmí“. Výzva byla připravena tak, aby se předmět koupě převedl do vlastnictví osoby, která je v ideálu Vyhlášovatele schopná a způsobilá provozovat nadále tepelné hospodářství ve prospěch jeho uživatelů (občanů Vyhlášovatele). Vyhlášovatel však nestanovuje vybranému kupujícímu žádné podmínky provozu tepelného hospodářství. Výběr však je kladen i na aspekt budoucího komfortu občanů obce, neboť jak výše Vyhlášovatel vysvětlil, není prakticky myslitelné, aby někdo vstoupil do smluvního vztahu bez úmyslu jeho provozu. Ostatně podané žádosti o účast ve Veřejné soutěži svědčí o tom, že se jedná vše o subjekty, které se tímto oborem podnikání zabývají.
- [13] Pokud Veřejná soutěž nenaplnuje znaky veřejné zakázky ve smyslu ZZVZ, nemůže se jednat ani o koncesi na služby podle § 174 odst. 3 ZZVZ, neboť koncese je též veřejnou zakázkou v širším slova smyslu². Přesto se Vyhlášovatel vyjádří k principu koncesí. Koncese se od veřejných zakázek, které nejsou koncesemi, odlišují dvěma hlavními znaky: (a) protiplněním, které spočívá zcela nebo zčásti v právu brát užítky vyplývající z provozování stavby nebo poskytování služby, které jsou předmětem koncese a (b) přenosem rizika na koncesionáře (dodavatele). Ostatní znaky jsou však v relevantních oblastech totožné se znaky „obyčejné“ veřejné zakázky, jak je definována výše. Znakem koncese je též to, že podle § 179 ZZVZ lze koncesi uzavřít pouze na dobu určitou, z toho vyplývá, že koncesi nemůže být nepodmíněný převod vlastnického práva. Nelze hovořit ani o tom, že by byl převáděn

¹ ŠEBESTA, Milan, NOVOTNÝ, Petr, MACHUREK, Tomáš, DVOŘÁK, David a kol. § 2 [Zadání veřejné zakázky]. In: ŠEBESTA, Milan, NOVOTNÝ, Petr, MACHUREK, Tomáš, DVOŘÁK, David a kol. Zákon o zadávání veřejných zakázek. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 16.

² viz § 2 odst. 2 ZZVZ.

užitek na vybraného kupujícího, neboť celý předmět koupě podle Smlouvy bude jeho vlastnictvím. O to spíše nelze hovořit o přenesení provozního rizika, protože vybraný kupující bude samotným vlastníkem předmětu koupě podle Smlouvy, tedy není na něj přenášeno žádné provozní riziko, ani z provozování předmětu koupě nebude Vyhlášovatel jakkoliv těžit, a již vůbec ne v neprospěch kupujícího. Vyhlášovatel je navíc přesvědčen, že v posuzovaném případě nejsou splněny znaky převodu podstatného provozního rizika na dodavatele ve smyslu § 174 ZZVZ, neboť provozovaná činnost má stálou poptávku, a tudíž není vystavena zásadní nejistotě v závislosti na poptávce či tržních podmínkách. Nicméně jak bylo řešeno, nejedná se o pacht, nájem nebo obdobný vztah. Vyhlášovatel majetek prodává bez úmyslu těžit na jeho provozu.

- [14] Vyhlášovatel tedy zdůrazňuje, že v daném případě se nejedná o veřejnou zakázku, a tedy ani o koncesi. Předmětem je prodej majetku Vyhlášeovatele, přičemž Vyhlášovatel nebude z následného provozu takového majetku nijak ekonomicky ani jinak profitovat. To, že kupující bude předmět koupě podle Smlouvy dále provozovat, je logickým důsledkem jeho nabytí. Z pohledu Vyhlášeovatele stanovení hodnoticích kritérií sleduje povinnosti vyplývající mu z povinností správy věci v zájmu veřejnosti, jak dále rozvádí Vyhlášovatel níže, nikoliv snaze Vyhlášeovatele dosahovat zisku (což ostatně není účelem činnosti městské části).
- [15] Pokud Stěžovatel odkazuje na rozporné informace v uveřejněných vysvětleních zadávací dokumentace ohledně provedení průzkumu trhu či tržní konzultace, pak Vyhlášovatel předně uvádí, že z žádných právních předpisů nevyplývá jeho povinnost průzkum trhu či tržní konzultace v tomto případě provádět. Vyhlášovatel má za to, že veškeré možné rozpory mezi tvrzeními vysvětlil v rámci vysvětlení zadávací dokumentace č. 3, ve které uvedl:

„Vyhlášovatel sděluje, že v rámci jeho odpovědi nevnímá žádný rozpor. Vyhlášovatel opětovně sděluje, že průzkum trhu ani tržní konzultace ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek neprováděl. Ve vztahu ke kvalifikaci pak Vyhlášovatel provedl průzkum trhu formou znalostí relevantních osob z řad zaměstnanců městského úřadu a doplněný o online průzkum, tedy prostřednictvím internetu.“

- [16] V čl. 1 zadávací dokumentace Veřejné soutěže uváděl Vyhlášovatel následující:

„Podáním nabídky v této soutěži nevznikají Vyhlášeovatelovi žádné povinnosti vůči osobě, která podává nabídku (dále jen ‚Poskytovatel‘), zejména nikoliv právo na výběr či uzavření smlouvy, právo na náhradu nákladů spojených s nabídkou či právo na opravné prostředky ve smyslu zákona [ZZVZ] či zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Poskytovatel si podáním nabídky je vědom, že jeho účast je dobrovolná, účasti mu nevznikají žádná budoucí práva a soutěž nemusí být uzavřena výběrem Poskytovatele. Poskytovateli nepřísluší žádné právo odvolání, námitek nebo jiného kontrolního nebo opravného institutu.“

- [17] Vyhlášovatel uvádí, že výše uvedená ustanovení byla vložena do zadávací dokumentace Veřejné soutěže pouze pro informování účastníků Veřejné soutěže, neboť ani kdyby tato ustanovení nebyla součástí zadávací dokumentace Veřejné soutěže, nejedná se o veřejnou zakázku (ani koncesi). Žádná z uvedených práv tak (potenciálním) účastníkům Veřejné soutěže již z tohoto samotného důvodu nepřísluší.
- [18] Vyhlášovatel uznává, že cílem Veřejné soutěže je vybrat nejen finančně nejvýhodnější nabídku, ale zároveň vybrat nejvhodnější nabídku z hlediska kvalifikace a kvality kupujícího. Smyslem tohoto postupu Vyhlášeovatele je, aby bylo tepelné hospodářství Vyhlášeovatele, v rozsahu Veřejné soutěže, převedeno na kupujícího, který je schopen s tepelným hospodářstvím dále kvalifikovaně nakládat. To je zcela v zájmu Vyhlášeovatele a jeho občanů. To však neznamená, že by Vyhlášovatel jakkoliv požadoval po vybraném kupujícím jakékoliv „protislužby“, jak se domnívá Navrhovatel. K tomu totiž nemá a nebude mít Vyhlášovatel žádné oprávnění ani pravomoci, ať již by vyplývaly ze Smlouvy (žádné ustanovení o poskytování služeb Vyhlášeovatelů ve Smlouvě uvedeno není ani z ní nevyplývá)

či z právních předpisů. Navrhovatel tento fakt zcela opomíjí. Přestože se Navrhovatel domnívá, že by vybranému kupujícímu byla po uzavření Smlouvy stanovena Vyhlášovatelem povinnost poskytovat blíže neurčené služby pro Vyhlášovatele, nejspíše tedy provoz odkoupeného hospodářství, vůbec se Navrhovatel nevyjadřuje k tomu, jakým způsobem by Vyhlášovatel chtěl či vůbec mohl takovou povinnost kupujícímu uložit. Kupující bude na základě Smlouvy vlastníkem předmětného tepelného hospodářství a bude s ním moci nakládat podle svého uvážení. Vyhlášovatel v tomto smyslu nestanovuje žádná omezení vlastnického práva (s výjimkou některých věcných břemen apod., na která jsou potenciální kupující upozorněni). Pokud by pak Vyhlášovatel požadoval po kupujícím aby provozoval odkoupené tepelné hospodářství, porušoval by tím ústavně zaručená práva kupujícího.

- [19] Vyhlášovatel uvádí, že po prodeji tepelného hospodářství, v rozsahu Veřejné soutěže, nebude a nemůže brát žádná „protiplnění“ od potenciálního kupujícího ve formě braní užítku z provozu tepelného hospodářství. To je zcela mylná domněnka Navrhovatele, a jak je uvedeno výše, Vyhlášovatel nemá žádnou možnost, jak ovlivnit postup vybraného kupujícího po uzavření Smlouvy, tj. nemá jak mu stanovit povinnost provozovat tepelné hospodářství.
- [20] Není pravdou, jak uvádí Navrhovatel, že by pro Vyhlášovatele nemělo být podstatné „za jakých podmínek a při eliminaci jakých rizik budou občanům městské části Praha 10 poskytovány předmětné služby tepelného hospodářství“. Je tomu totiž právě naopak, neboť Vyhlášovatel je coby městská část povinen vždy pečovat o potřeby svých občanů³.
- [21] Pokud Navrhovatel namítá, že v rámci hodnotících kritérií mohou kupující být ohodnoceni též z hlediska kvality, ve smyslu hodnotících kritérií „Deklarace kvality a přidaná hodnota“ a „Rizika“, zcela opomíjí, že k těmto hodnotícím kritériím nemusí předkládat v rámci své nabídky vůbec žádné závazky ani sankce, tj. nemusí k těmto hodnotícím kritériím předkládat vůbec nic a přesto bude účastníkem Veřejné soutěže (splní-li ostatní požadavky Výzvy).
- [22] Navrhovatel dovozuje povinnost provozovat tepelné hospodářství právě z těchto hodnotících kritérií, neboť Vyhlášovatel uvádí ve Výzvě, že závazky a sankce uvedené kupujícími v „Deklaraci kvality a přidané hodnotě“ a v „Rizicích“ budou následně vloženy před podpisem do Smlouvy. Jak je uvedeno výše, kupující nemusí pro účast ve Veřejné soutěži vůbec žádné závazky a sankce uvádět. Přestože pak získá takový účastník v hodnocení u těchto hodnotících kritérií 0 bodů, není vyloučeno že bude přesto vybrán jen na základě výhodnější nabídkové ceny. Zároveň Vyhlášovatel uvádí, že obsah závazků a sankcí je plně v dispozici kupujících, nikde není uvedeno ani z ničeho nevyplývá, že by snad jedním ze závazků měl být provoz tepelného hospodářství.
- [23] Ani z toho, že v rámci čl. 4. Výzvy požaduje Vyhlášovatel technickou kvalifikaci kupujícího nelze nijak dovodit povinnost vybraného kupujícího provozovat tepelného hospodářství. Vyhlášovatel však předpokládá, že vybraný kupující bude tepelné hospodářství provozovat (na vlastní riziko a odpovědnost, neboť tepelné hospodářství bude v jeho vlastnictví), a proto v zájmu svých občanů požaduje kupujícího, který má s provozem zkušenosti. Kvalifikace kupujícího je též v zájmu veřejnosti, když neodborným nakládáním s tepelným hospodářstvím by mohlo dojít ke škodám zcela mimořádného rozsahu a újmám na zdraví a životech (výbuch, únik plynu atd.). Naopak bylo by v rozporu s povinnostmi Vyhlášovatele coby městské části, pokud by za takových okolností převedl vlastnické právo na někoho, kdo není k nakládání s tepelným hospodářstvím kvalifikován. Nicméně ani v soukromoprávních vztazích mezi podnikateli není neobvyklé, že si prodávající ověřuje reputaci a zkušenosti kupujícího a nehledí pouze na nabízenou cenu.
- [24] Též je zcela legitimní, pokud Vyhlášovatel coby městská část zohlední nejen nabídkovou cenu, ale též přínos pro jeho obyvatele. Typicky tak tomu je např. v případech zajištění prostor pro zubní ordinaci v prostorech územně správného celku (dále jen „ÚSC“) s nájemným sjednaným hluboce pod tržní hodnotou. Takový postup je zcela v souladu s platnými právními předpisy: „*Přitom obec může*

³ Viz např. § 2 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze

disponovat se svým majetkem (prodávat ho, pronajímat apod.) z ekonomického hlediska i méně výhodně, než jak by to odpovídalo povinnosti sjednat cenu ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (§ 39 odst. 2 OZř). Proto není vyloučeno, aby obec poskytla svůj majetek (například byt) jiné osobě do nájmu nikoli za nejvyšší dosažitelné nájemné, je-li jeho sjednaná výše nebo bezplatnost nájmu odůvodněna jiným důležitým zájmem obce (§ 38 odst. 1 OZř), například nutností plnit sociální, kulturní či obdobné funkce, jejichž prostřednictvím obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů⁴.

- [25] Je samozřejmé, že zubař pak poskytuje své služby převážně občanům daného ÚSC, a dokonce i zaměstnancům úřadu ÚSC. Nejedná se však o veřejnou zakázku a ani se nejedná o postup v rozporu s právními předpisy⁵. Dle argumentace Navrhovatele by však takový postup byl zcela v rozporu s právními předpisy a pro výběr zubaře mělo být postupováno podle ZZVZ. Argumentem *ad absurdum* by výklad Navrhovatele vedl k tomu, že i např. prodej bytu Vyhlášovatelem měl být zadán jako veřejná zakázka podle ZZVZ, neboť by z případného pronájmu bytu vlastníkem měl zisk též Vyhlášovatel, minimálně ve formě daní a různých poplatků.
- [26] I v tomto případě, jak již vyplývá z výše uvedeného, je oprávněným zájmem Vyhlášovatele, aby byl vybraný dodavatel dostatečně odborně a technicky kvalifikovaný. Hodnocení jeho přístupu k občanům Vyhlášovatele a dalším osobám je pouze přidanou hodnotou, kterou bere Vyhlášovatel při výběru kupujícího v úvahu, a to dle váhy jednotlivých hodnotících kritérií. To samé platí ve vztahu k přístupu kupujícího k tomu, jak, a zda vůbec, bude tepelné hospodářství provozovat. Žádný právní předpis přitom nestanovuje povinnost uzavírat smlouvy pouze na základě nabídkové ceny, a to ani ÚSC. Důležité v této souvislosti je též to, že dispozicí s majetkem ÚSC je třeba hodnotit nikoli jen izolovaně z pohledu výše ekonomického plnění získaného ÚSC, ale z hlediska celkové ekonomické výhodnosti příslušné dispozice pro ÚSC, tedy z hlediska všech podmínek, které pro ÚSC vyplývají či mají vyplývat z uvažovaného právního jednání⁶.
- [27] Podle § 2 odst. 2 zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze platí, že „*Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech*“. Na toto ustanovení lze aplikovat komentářovou literaturu k prakticky totožnému § 2 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení): „*Základním úkolem obce, resp. jejích orgánů je podle odstavce 2 komentovaného ustanovení pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.*“⁷
- [28] Základním úkolem Vyhlášovatele tedy není zisk, ale v posuzovaném případě potřeby jeho občanů. Dále lze z komentářové literatury citovat následující: „*Předmětný základní úkol obce, tak jak byl výše vymezen, se promítá například do povinnosti obce řádně hospodařit se svým majetkem, kdy majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zákonem stanovenými zájmy a úkoly (viz § 38 odst. 1). Proto například v případě zamýšleného prodeje obecního majetku nelze povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem kategoricky vázat na nejvyšší cenovou nabídku (srov. usnesení NS ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3741/2015). Dále důvodem pro neprodloužení dodatku k nájemní smlouvě může být například nevyužívání obecního bytu nájemníky, neboť je oprávněným zájmem obce, s odkazem na její hlavní poslání pečovat o potřeby svých občanů, aby obec pronajímala*

⁴ ČEP, David, KANDOVÁ, Katarína. § 220 [Porušení povinnosti při správě cizího majetku]. In: ŠČERBA, Filip a kol. Trestní zákoník. 1. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2025. Dostupné na beck-online.cz, marg. č. 24.

⁵ viz citace výše.

⁶ srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 4. 2014, sp. zn. 5 Tdo 273/2014

⁷ HEJČ, David. § 2 [Obec jako veřejnoprávní korporace]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 14, marg. č. 6.

byty ve svém vlastnictví lidem, kteří v nich skutečně bydlí (stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 15. 4. 2014, sp. zn. 41/2013/DIS/EN)⁸.

- [29] Z výše uvedeného vyplývá, že Vyhlašovatel postupoval při nastavení podmínek Veřejné soutěže v souladu s účely jeho existence, které mu stanovují právní předpisy.
- [30] Ani účelovou dezinterpretací vysvětlení podmínek soutěže, jak činí Navrhovatel, není možné, aby Vyhlašovatel vybranému kupujícímu stanovil povinnost provozu, pokud ji však sám účastník soutěže neurčí a nezaváže se k ní, jak je již vysvětleno výše. Smlouva hovoří jasně, k žádné její změně žádným vysvětlením v tomto ohledu nedošlo.
- [31] Vyhlašovatel opakuje, že předmětem Veřejné soutěže není provoz tepelného hospodářství, když taková povinnost nijak nevyplývá z Výzvy ani ze Smlouvy. Pokud by snad chtěl Vyhlašovatel takovou povinnost vybranému kupujícímu stanovit, nemá k tomu žádné prostředky ani oprávnění. Smlouva má jednoznačně charakter kupní smlouvy a nevyplývá z ní, že by měl kupující Vyhlašovatelovi poskytovat jakékoliv služby, dodávky či stavební práce.
- [32] Je zcela irrelevantní, že se tepelné hospodářství týká i objektů Vyhlašovatele a jeho občanů. Je zcela na vybraném kupujícím zda a za jakých podmínek bude tepelné hospodářství provozovat.
- [33] Pokud bychom hledali odpověď na otázku *Qui bono?* a proč Navrhovatel tak brojí, pak Vyhlašovatel sděluje, že Úřad je třeba upozornit na to, že Navrhovatel v současnosti část (50%) tepelného hospodářství Vyhlašovatele nyní sám provozuje. Je zřejmé, že podáním Návrhu chce Navrhovatel dosáhnout zdržení prodeje tepelného hospodářství, aby mohl dále provozovat svůj výnosný podnik. Je totiž možné, že nový vlastník tepelného hospodářství nebude chtít po převodu vlastnického práva s Navrhovatelem spolupracovat, případně že si najde jiného (výhodnějšího) provozovatele tepelného hospodářství. To však nemá jak Vyhlašovatel ovlivnit, jedná se o výlučně soukromoprávní záležitost. Vyhlašovatel shledává jednání Navrhovatele za zjevné zneužití práva a bude po něm požadovat v případě vzniku újmy její náhradu v plném rozsahu.
- [34] Navrhovatel necituje žádnou soudní judikaturu, praxi Úřadu ani relevantní právní literaturu, která by podporovala jeho závěry. Celá argumentace Navrhovatele spočívá jen na jeho mylných domněnkách o povinnostech vybraného kupujícího po uzavření Smlouvy. Z tohoto hlediska tedy nemá Vyhlašovatel jak se s tvrzeními Navrhovatele blíže vypořádat.
- [35] Je zjevné, že Veřejná soutěž není veřejnou zakázkou podle ZZVZ. Vzhledem k tomu, že se nejedná o veřejnou zakázku ve smyslu ZZVZ, není Úřad věcně příslušným orgánem pro přezkoumání úkonů Vyhlašovatele ve smyslu § 248 ZZVZ. Navrhovatel ze stejného důvodu ani neměl žádné právo na to, aby se s jeho Námitkami Vyhlašovatel jakkoliv vypořádal.

IV. ZÁVĚR

- [36] Vyhlašovatel má za prokázané, že předmět Veřejné soutěže není veřejnou zakázkou ve smyslu ZZVZ.
- [37] Vzhledem k výše uvedenému by měl Úřad rozhodnout tak, že se správní řízení o Návrhu zastavuje, neboť Úřad není věcně příslušný k rozhodnutí o Návrhu.

za Městskou část Praha 10
Mgr. Miroslav Kučcrka, LL.M., advokát

⁸ HEJČ, David. § 2 [Obec jako veřejnoprávní korporace]. In: POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 15–16, marg. č. 8.

Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10)

Od: Miroslav Kučerka [REDACTED]
Odesláno: středa 1. října 2025 9:18
Komu: Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10)
Kopie: Březina Roman (ÚMČ Praha 10); [REDACTED]
Předmět: Re: stížnost COM-TIP s.r.o.

Vážená paní vedoucí,

prošli jsme si stížnost COM-TIP s.r.o., a lze konstatovat následující. Je zřejmé, že text stížnosti je výhradně politický. Jeho účelem je podle nás jen vyvinutí politického tlaku. Stěžovatel ani na jednom místě neodkazuje na žádné konkrétní ustanovení zákona, předpisů MČP nebo jiných relevantních dokumentů. Z právního hlediska tedy stížnost neobsahuje mnoho věcí, ke kterým bychom se mohli vyjadřovat, a ty které jsou akcentovány byly jasně komunikovány ve vyřízení námitek a vyjádření k návrhu na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže.

Pokud stěžovatel uvádí, že je veřejná soutěž prováděna netransparentně, nelze s takovým tvrzením souhlasit. MČP10 připravila podmínky veřejné soutěže **vysoce** nad rámec požadovaný zákony, tj. kromě občanského zákoníku a zákona o hlavním městě Praze bylo postupováno též za využití některých institutů zákona o zadávání veřejných zakázek, právě pro vysokou transparentnost jednání (např. uveřejňování, vysvětlování atp.)

Jedná-li se o informování občanů, máme za to, že ke zveřejnění záměru o prodeji tepelného hospodářství formou veřejné soutěže došlo v návaznosti na usnesení č. 0805/RMČ/2023 ze dne 30. 11. 2023 (prosím případně o ověření, že tento záměr byl skutečně zveřejněn). Jinak se však nemůžeme vyjádřit k tomu, jak se k prodeji staví občané MČP10, stejně jako se k tomu, podle našeho názoru, nemůže vyjadřovat stěžovatel. Z právního hlediska je též irelevantní, zda se k záměru občané vyjádřili či nikoliv.

Nelze souhlasit s tvrzením stěžovatele, že „*bude touto soutěží na stálo vybrán jediný dodavatel tepla, který již nikdy nebude moci být změněn*“. Přestože MČP10 nebude moci ovlivnit další převod tepelného hospodářství, dodavatel se může měnit formou změny vlastníka nebo provozovatele.

Ohledně nárůstu cen a dalších negativních dopadů pro občany se jedná ze strany stěžovatele o pouhé spekulace, nicméně to opět není věc, ke které bychom se mohli jakkoliv vyjadřovat. Stěžovatel naopak vůbec nijak nezohledňuje, že prodej může být ze strany MČP10 výhodný s ohledem na náklady na údržbu tepelného hospodářství.

Ve vztahu k podmínkám soutěže lze odkázat na vyjádření k námitkám a vyjádření k návrhu na přezkum ÚOHS, ve kterých jsme se se všemi námitkami stěžovatele již vypořádali. Je však třeba vyčkat rozhodnutí ÚOHS. Zároveň lze konstatovat, že podmínky pro účast ve veřejné soutěži splnili 4 dodavatelé, domněnky stěžovatele o tom, že podmínky může splnit pouze 1 dodavatel jsou tedy nesprávné.

Je zajímavé, že stěžovatel se fakticky domáhá toho, aby k prodeji vůbec nedošlo „v zájmu občanů“. Přitom v námitkách uvádí, že jsou podmínky veřejné soutěže v rozporu s právními předpisy, neboť jsou nastaveny tak, že se nemůže soutěže zúčastnit.

Stěžovatel si závěrem stěžuje, že bylo vyhověno žádosti o odkup VŠFS, nikoliv však jednomu SVJ. Stěžovatel opomíjí zmínit, že žádosti VŠFS bylo vyhověno ještě předtím, než byl v roce 2023 schválen záměr prodeje prostřednictvím veřejné soutěže. SVJ žádalo teprve dne 30. 7. 2025, tedy již dávno po zveřejnění záměru, a dokonce až po zahájení veřejné soutěže. Tedy okolnosti žádosti VŠFS a SVJ byly zcela jiné.

Z pohledu práva tedy máme za to, že není nutné požadavkům stěžovatele vyhovět. Nemůžeme se však vyjadřovat k politické stránce věci.

Doufáme, že takto Vám naše vyjádření postačuje, pokud bude třeba cokoliv doplnit, dejte vědět.

Díky,

MK

Mgr. Miroslav Kučerka, LL.M.

advokát zapsaný v ČAK pod ev.č. 15955

společník a jednatel

+ 420   | www.kgslegal.cz

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář

Národní 416/37

110 00 Praha 1

IČO: 062 95 525

zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 279699

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář se umístila na **3. místě** jako **doporučovaná** v kategorii „**TRESTNÍ PRÁVO**“ a v kategorii „**VEŘEJNÉ ZAKÁZKY**“ v soutěži „**Právnícká firma roku 2024**“ vyhlášené společností EPRAVO.CZ pod záštitou Ministerstva spravedlnosti a České advokátní komory, čímž navázala na svůj předchozí úspěch v této soutěži v letech 2020, 2021, 2022 a 2023.

Informace obsažené v této zprávě jsou důvěrného charakteru a chráněné povinností mlčenlivosti dle § 21 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění. Jsou určeny výhradně uvedeným adresátům. Pokud nejste adresátem, obraťte nás, prosím, informujte (zasláním zprávy zpět odesílateli) a zprávu vymažte ze systému. Bez řádně vydaného souhlasu je zakázáno informace obsažené ve zprávě jakýmkoliv způsobem používat či je dále šířit.

This e-mail contains privileged and confidential information protected by the duty of confidentiality pursuant to Section 21 of Act No. 85/1996 Coll., on Advocacy, as amended. It is intended for the named recipients only. If you are not an intended recipient, please notify us immediately (by reply e-mail) and delete this e-mail from your system. Any use or retransmission without proper authorization is prohibited.

Od: "Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10)" <Dominika.Hronova@praha10.cz>

Datum: úterý 23. září 2025 v 8:53

Komu: Miroslav Kučerka 

Kopie: "Březina Roman (ÚMČ Praha 10)" <Roman.Brezina@praha10.cz>, 



Předmět: stížnost COM-TIP s.r.o.

Vážený pane magistře,

včera jsme obdrželi další podání od společnosti COM-TIP s.r.o.. Stížnost zasílám přílohou a prosím Vás o zaslání vyjádření k jednotlivým bodům a požadavkům, tam kde je to z Vaší strany možné.

Moc děkuji a přeji hezký den.

S pozdravem



Dominika Hronová

Odbor bytů a nebytových prostor
Vedoucí oddělení správy domů

Tel.: +420 267 093 594

e-mail: dominika.hronova@praha10.cz

www.praha10.cz

Úřad městské části Praha 10
Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

COM-TIP®

- provoz a správa tepelných zařízení
- modernizace a údržba tepelných zařízení
- výstavba a modernizace budov
- projekční a inženýrská činnost
- stavební činnost
- energetické poradenství
- správa nemovitostí

MC Praha 10
Doručeno: 22.09.2025
P10-580883/2025

listy: přílohy: sv.příloh:



MČ Praha 10
Zastupitelstvo MČ Prahy 10

Vaše značka:

Naše značka:

Dne: 22.09.2025

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

COM-TIP s.r.o.

Družstevní 1395/8
140 00 Praha 4 - Nusle
tel.: 261 213 025-7
datová schránka: e7kwfg7
e-mail: info@com-tip.cz

IČ: 45788677, DIČ: CZ45788677
Oberbank AG
č.ú.: 2181108895/8040
zapsána MěS Praha dne 9.2.1993
odíl C, vložka 17397

Provoz tepelných zdrojů
e-mail: ptz@com-tip.cz
Provoz oprav a rekonstrukcí
e-mail: por@com-tip.cz
Havarijní služba: 602 610 969

Středisko Karlův Vary
tel.: [Redacted]
e-mail: [Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

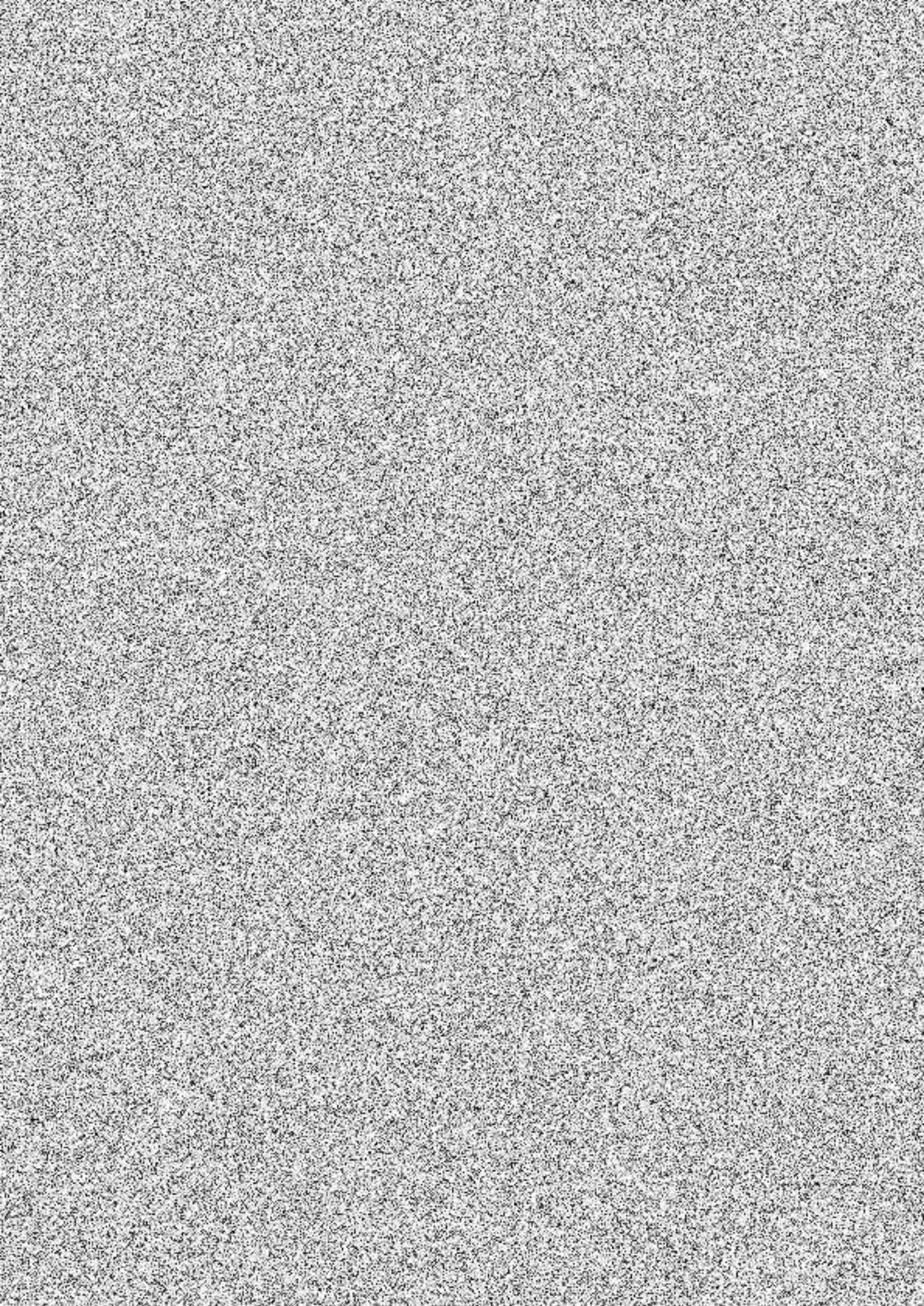
Přílohy dle textu

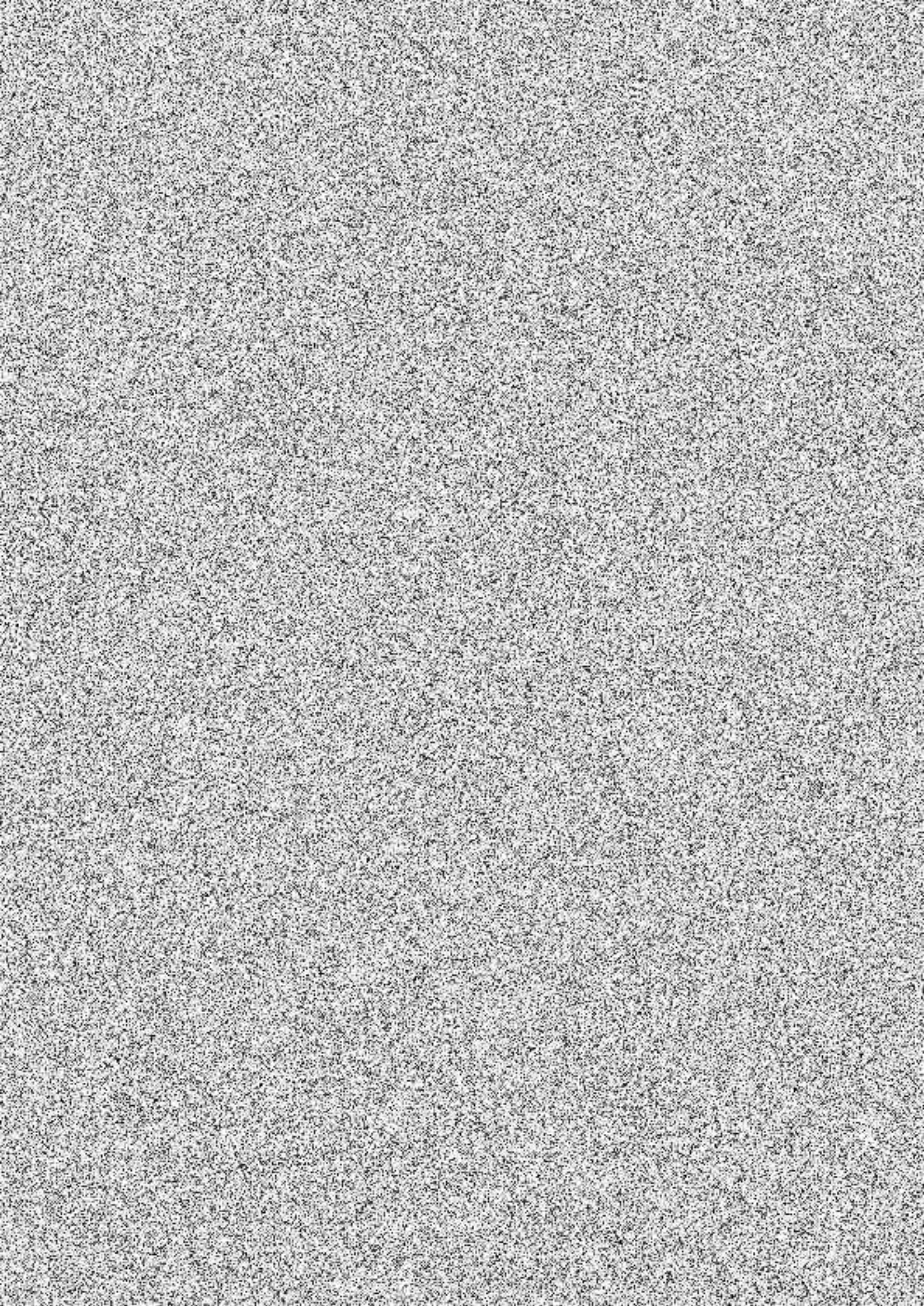
COM-TIP s.r.o.
Družstevní 1395/8
140 00 Praha 4 - Nusle
tel.: 261 213 025-7
datová schránka: e7kwfg7
e-mail: info@com-tip.cz

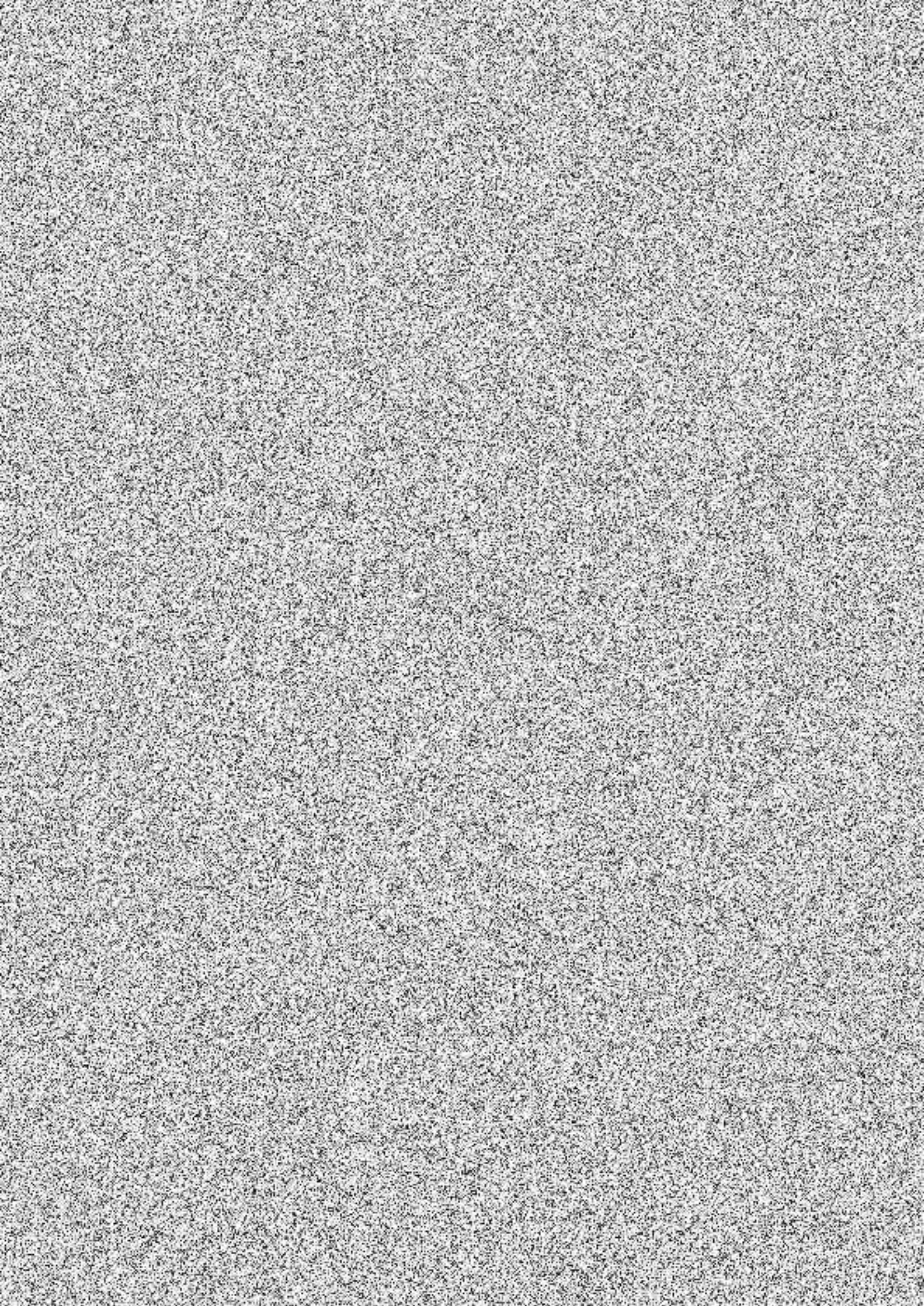
IČ: 45788677, DIČ: CZ45788677
Oberbank AG
č.ú.: 2181108895/8040
zapsána MěS Praha dne 9.2.1993
oddíl C, vložka 17397

Provoz tepelných zdrojů
e-mail: ptz@com-tip.cz
Provoz oprav a rekonstrukcí
e-mail: por@com-tip.cz
Havarijní služba: 602 610 969

Středisko Karlovy Vary
tel.: 376 331 111
e-mail: info@com-tip.cz









MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místostarosta městské části Praha 10

Váš dopis zn.: P10-487123/2025
Vyřizuje jméno/linka: D Hronova/594
V Praze dne: 20. 8. 2025

Společenství vlastníků
Tolstého 1062
Praha 10
101 00

Vážená paní předsedkyně,

k Vaší výzvě k jednání o převodu výměníku tepla ze dne 30. 7. 2025 Vám sděluji následující. Rada MČ Praha 10 svým usnesením č. 0805/RMČ/2023 ze dne 30. 11. 2023 schválila záměr prodeje tepelného hospodářství jako celku formou veřejné soutěže. Veřejná soutěž na odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10 byla na základě usnesení RMČ č. 0488/RMČ/2025 ze dne 12. 6. 2025 vyhlášena dne 16. 6. 2025. Předmětem prodeje jsou všechna zbývající tepelná zařízení, která jsou majetkem MČ Praha 10. Tato zařízení budou na nového majitele převedena spolu se smlouvami uzavřenými se stávajícím provozovatelem. Nejedná se o veřejnou zakázku ve smyslu příslušného zákona, ale pouze o veřejnou soutěž o nevhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Podmínky soutěže jsou nastaveny tak, aby se do ní mohly přihlásit pouze větší subjekty, které prokázali schopnost provozovat taková tepelná zařízení a plnit funkci „výrobce“ a dodavatele tepla dle příslušných právních předpisů a mohou tak poskytnout jistotu stávajícím odběratelům. Proto nelze považovat za relevantní Vaši námitku, že se nový vlastník může rozhodnout, že teplo dodávat nebude, nehledě na skutečnost, že ve zcela totožné pozici jsou i dnes odběratelé tepla z předmětného tepelného zařízení vůči stávajícímu provozovateli. Ceny tepla vycházejí v tomto případě z cen primárního dodavatele (PT a.s.) a navíc podléhají (při zachování zákonné regulace) do jisté míry tržním mechanismům a nelze proto akceptovat ani námitku týkající se možnosti neodůvodněného zdražování cen tepla novým vlastníkem vzešlým ze soutěže. Věcné břemeno je skutečně sjednáno výlučně pro hl. m. Prahu a MČ Praha 10 (tedy ve prospěch konkrétní osoby) a nikoliv ve prospěch jakéhokoliv vlastníka a provozovatele tepelného zařízení a při změně vlastníka tohoto zařízení bude muset nový vlastník vstoupit do jednání s příslušným SVJ v domě, kde je zařízení umístěno o podmínkách umístění a provozování tohoto zařízení v domě. V minulosti odprodala MČ Praha 10 samostatně ta tepelná zařízení, která zásobovala jen jedno konkrétní SVJ, a to pouze v těch případech, kdy tato SVJ sama projevila o odkoupení zájem.

S ohledem na výše uvedené Vás informuji, že nevidíme důvod, proč by mělo být předmětné zařízení z veřejné soutěže vyjmuté.

S pozdravem

Ing. Tomáš Pek, S.E.
1. místostarosta MČ Praha 10





UOHSX00M000C

USNESENÍ

Spisová značka: ÚOHS-S0622/2025/VZ
Číslo jednací: ÚOHS-40948/2025/536

Brno 21. 10. 2025

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže příslušný podle § 248 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, ve správním řízení zahájeném dne 28. 8. 2025 na návrh ze dne 27. 8. 2025, jehož účastníky jsou

- zadavatel – městská část Praha 10, IČO 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, ve správním řízení zastoupen na základě plné moci ze dne 2. 9. 2025 Mgr. Miroslavem Kučerkou, advokátem, ev. č. ČAK 15955, se sídlem Národní 416/37, 110 00 Praha,
- navrhovatel – COM-TIP s.r.o., IČO 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4,

ve věci přezkoumání postupu cit. zadavatele směřujícího k odprodeji tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) cit. zadavatele, blíže specifikovaného ve „Výzvě k předložení žádosti o účast a nabídky“ uveřejněné dne 16. 6. 2025 na profilu cit. zadavatele,

vydává k zajištění účelu správního řízení toto

usnesení:

Účastníkům řízení se podle § 261 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, stanoví **lhůta 7 dnů ode dne doručení tohoto usnesení**, ve které se mohou vyjádřit k podkladům rozhodnutí.

ODŮVODNĚNÍ

Vzhledem k tomu, že Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) má podle § 50 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), před rozhodnutím ve věci zhodnotit podklady pro vydání rozhodnutí, zejména důkazy, a má přihlížet ke všemu, co vyšlo v řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, a vzhledem k tomu, že podle § 261 odst. 3 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), má Úřad stanovit účastníkům řízení před vydáním rozhodnutí ve věci lhůtu k vyjádření se k podkladům rozhodnutí ne kratší než 7 dnů, určil Úřad účastníkům řízení lhůtu tak, jak je uvedena ve výroku tohoto usnesení.

V této souvislosti Úřad uvádí, že ke dni vydání tohoto usnesení bylo ve správním řízení vedeném pod sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ ukončeno shromažďování podkladů pro vydání rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 50 správního řádu. Podklady pro vydání rozhodnutí jsou obsahem správního spisu.

Úřad rovněž upozorňuje na ustanovení § 261 odst. 3 věty třetí zákona, v němž je stanoveno, že k pozdějším vyjádřením (tj. k vyjádřením učiněným po lhůtě stanovené ve výroku tohoto usnesení) Úřad nepřihlíží. Dále se podle věty čtvrté citovaného ustanovení zákona obdobně použije ustanovení § 251 odst. 5 zákona části věty první za středníkem, v němž je stanoveno, že k později uvedeným skutečnostem, návrhům důkazů a jiným návrhům Úřad nepřihlíží s výjimkou skutečností, návrhů důkazů a jiných návrhů, jimiž má být zpochybněna věrohodnost podkladů pro vydání rozhodnutí.

POUČENÍ

Proti tomuto usnesení není podle § 262 písm. a) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, podání rozkladu přípustné, neboť se jedná o usnesení, kterým se upravuje vedení správního řízení.

otisk úředního razítka

Ing. Šárka Königová
rada Oddělení veřejných zakázek 6




Obdrží:

1. Mgr. Miroslav Kučerka, advokát, Národní 416/37, 110 00 Praha
2. COM-TIP s.r.o., Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4

Vypraveno dne:

viz otisk razítka na poštovní obálce nebo časový údaj na obálce datové zprávy

Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10)

Od: Miroslav Kučerka 
Odesláno: pátek 24. října 2025 17:01
Komu: Brzezina Roman (ÚMČ Praha 10)
Kopie: Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10);  
Předmět: Odpověď ÚOHS
Přílohy: priloha_1595364072_0_Usnesení k podkladům rozhodnutí[4].pdf

Vážený pane inženýre,
moc se omlouvám v sobotu jsem sice posla odpověď, ale bohužel svému klientovi panu Brzezini, když jsem si nevšiml, že jsem se v nabídce v outlooku překlíkl.

Zde původní stručná odpověď:



Podávat odvolání proti rozhodnutí ÚOHS o předběžném opatření nemá dle nás smysl, neboť ÚOHS bude rozhodovat v rámci max několika týdnů. Celý proces by se tím zdržel a hlavně do rozhodnutí ÚOHS bychom stejně neměli vyhotovený výběr nejvhodnějšího kupujícího. Spíše by se jednalo o pomoc COM-TIPu v jeho obstrukčních metodách.

Nicméně včera nám byl doručen přípis ÚOHS, kterým nám sdělují, že se máme do 7 dní vyjádřit k podkladům rozhodnutí, což učiníme. Nicméně již vše bylo řečeno, navíc přidáme zjevně obstrukční jednání COM-TIPu při nedodávání odpovědí, které blokují řízení, proto si dovoluji upravit odpověď na následující:

Podávat odvolání proti rozhodnutí ÚOHS o předběžném opatření nemá dle nás smysl, neboť ÚOHS bude rozhodovat v rámci řádu několika dní s ohledem na výzvu k vyjádření před rozhodnutím. Celý proces by se tím zdržel a hlavně do rozhodnutí ÚOHS bychom stejně neměli vyhotovený výběr nejvhodnějšího kupujícího. Spíše by se jednalo o pomoc COM-TIPu v jeho obstrukčních metodách.

Ještě jednou se omlouvám za špatně zasláný e-mail.

Díky,
M

JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M.
advokát zapsaný v ČAK pod ev.č. 15955
společník a jednatel
+ 420  |  | www.kgslegal.cz

KGS
LEGAL

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Národní 416/37
110 00 Praha 1
IČO: 062 95 525
zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 279699

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář se umístila na 3. místě jako doporučená v kategorii „TRESTNÍ PRÁVO“ a v kategorii „VEŘEJNÉ ZAKÁZKY“ v soutěži „Právnícká firma roku 2024“ vyhlášené společností EPRAVO.CZ pod záštitou Ministerstva spravedlnosti a České advokátní komory, čímž navázala na svůj předchozí úspěch v této soutěži v letech 2020, 2021, 2022 a 2023.






právnickroku

1. místo v kategorii PRO BONO

Informace obsažené v této zprávě jsou důvěrného charakteru a chráněné povinností mlčenlivosti dle § 21 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění. Jsou určeny výhradně uvedeným adresátům. Pokud nejste adresátem, obratem nás, prosím, informujte (zasláním zprávy zpět odesílateli) a zprávu vymažte ze systému. Bez řádně vydaného souhlasu je zakázáno informace obsažené ve zprávě jakýmkoliv způsobem používat či je dále šířit.

This e-mail contains privileged and confidential information protected by the duty of confidentiality pursuant to Section 21 of Act No. 85/1996 Coll., on Advocacy, as amended. It is intended for the named recipients only. If you are not an intended recipient, please notify us immediately (by reply e-mail) and delete this e-mail from your system. Any use or retransmission without proper authorization is prohibited.

Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10)

Od: Miroslav Kučerka 
Odesláno: pátek 7. listopadu 2025 9:31
Komu: Hronová Dominika (ÚMČ Praha 10); Březina Roman (ÚMČ Praha 10)
Kopie:  
Předmět: FW: ÚOHS - městská část Praha 10
Přílohy: priloha_1602265133_0_Rozhodnutí.pdf; dorucenka_1602265133.pdf

Vážený kolegové,
dovoľuji si v příloze zaslat rozhodnutí ÚOHS o tom, že se návrh navrhovatele COM-TIP **zamítá**.



Velmi ve stručnosti, ÚOHS zhodnotil, že se **nejedná** o veřejnou zakázku a **nejedná** se o koncesi, proto není ani založena žádná pravomoc ÚOHS.

ÚOHS to popisuje zejména následovně:

Po přezkumu obsahu výzvy k podání žádostí o účast a především samotného návrhu smlouvy Úřad neshledal, že by předmětný smluvní vztah představoval naplnění znaků veřejné zakázky, kterou by byl zadavatel povinen zadat v některém z druhů zadávacích řízení (v podrobnostech viz dále odůvodnění tohoto rozhodnutí). Jak již Úřad uvedl, k naplnění znaků veřejné zakázky je třeba v jednání zadavatele nalézt skutečnost, že kupující pro zadavatele představuje dodavatele ve smyslu zákona, který mu nabízí (dodává) úplatné plnění, přičemž právě posouzení této otázky je klíčové pro posouzení, zda se v předmětné věci jedná o veřejnou zakázku či nikoliv

Vyčkáme na konec lhůty a na ÚOHS zjistíme, zda podali rozklad, jehož šance na úspěch hodnotíme jako velmi mizivé až nulové.

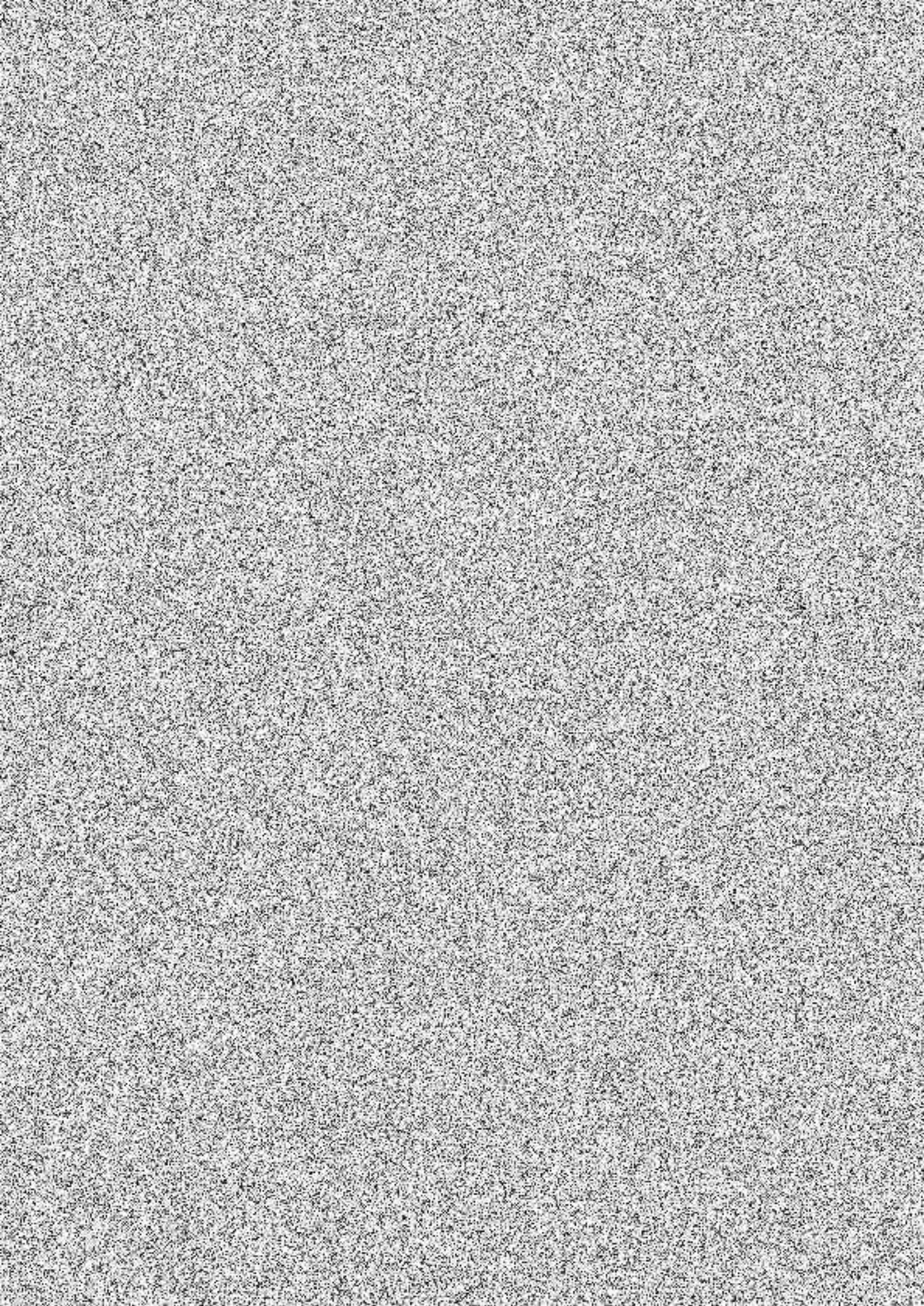
S pozdravem,

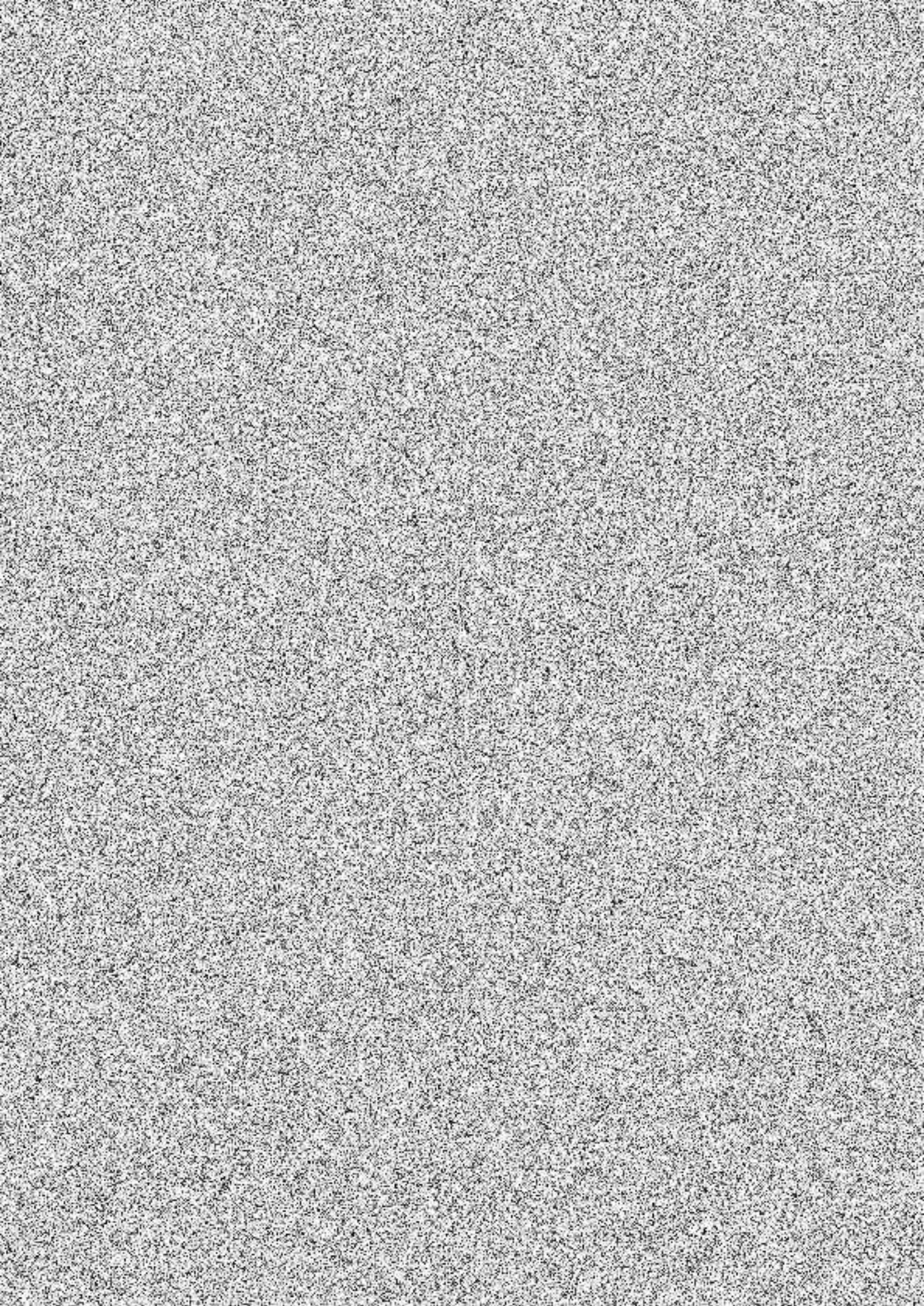
JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M.
advokát zapsaný v ČAK pod ev.č. 15955
společník a jednatel
+420  |  | www.kgslegal.cz

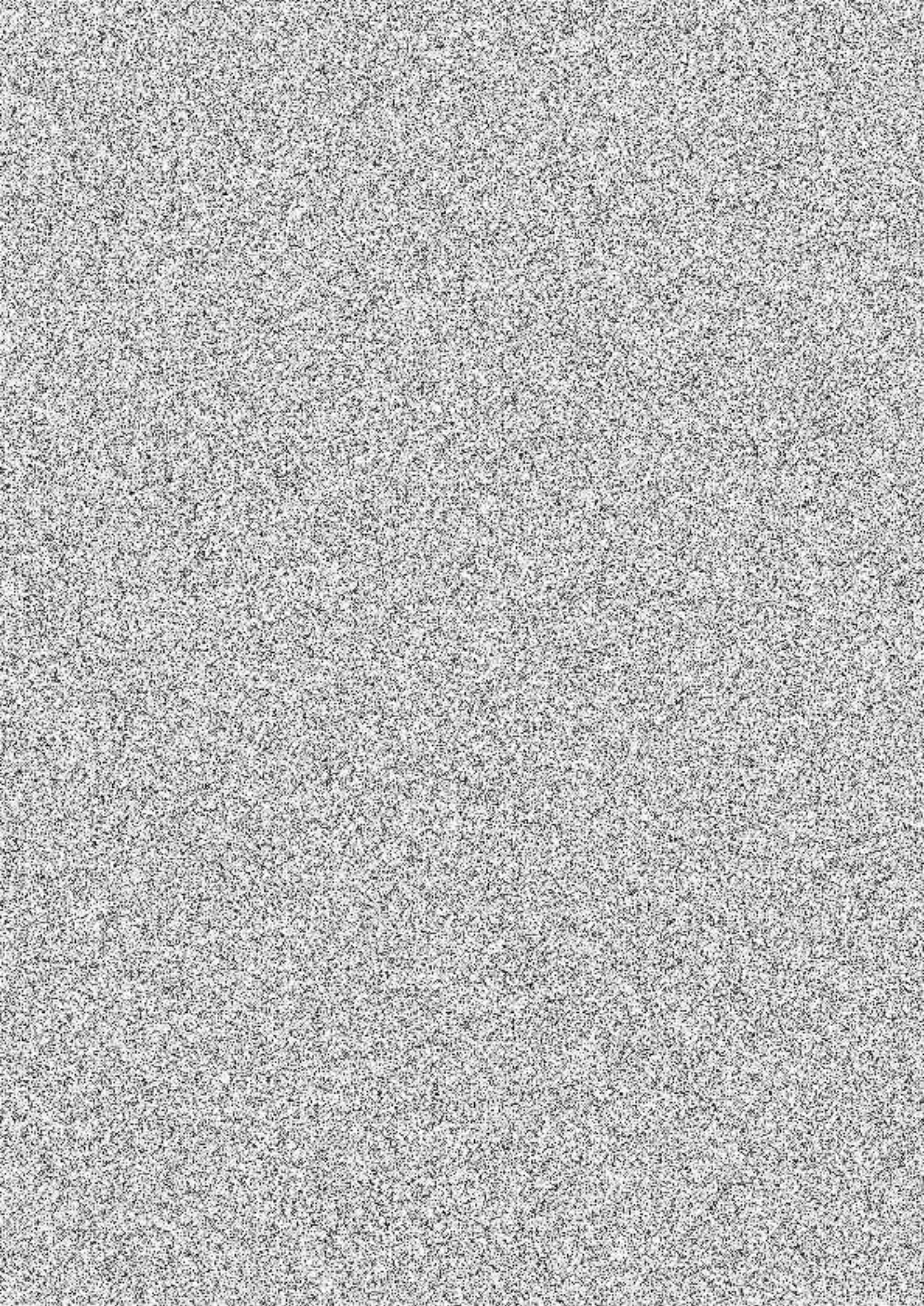
KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
Národní 416/37
110 00 Praha 1
IČO: 062 95 525
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 279699

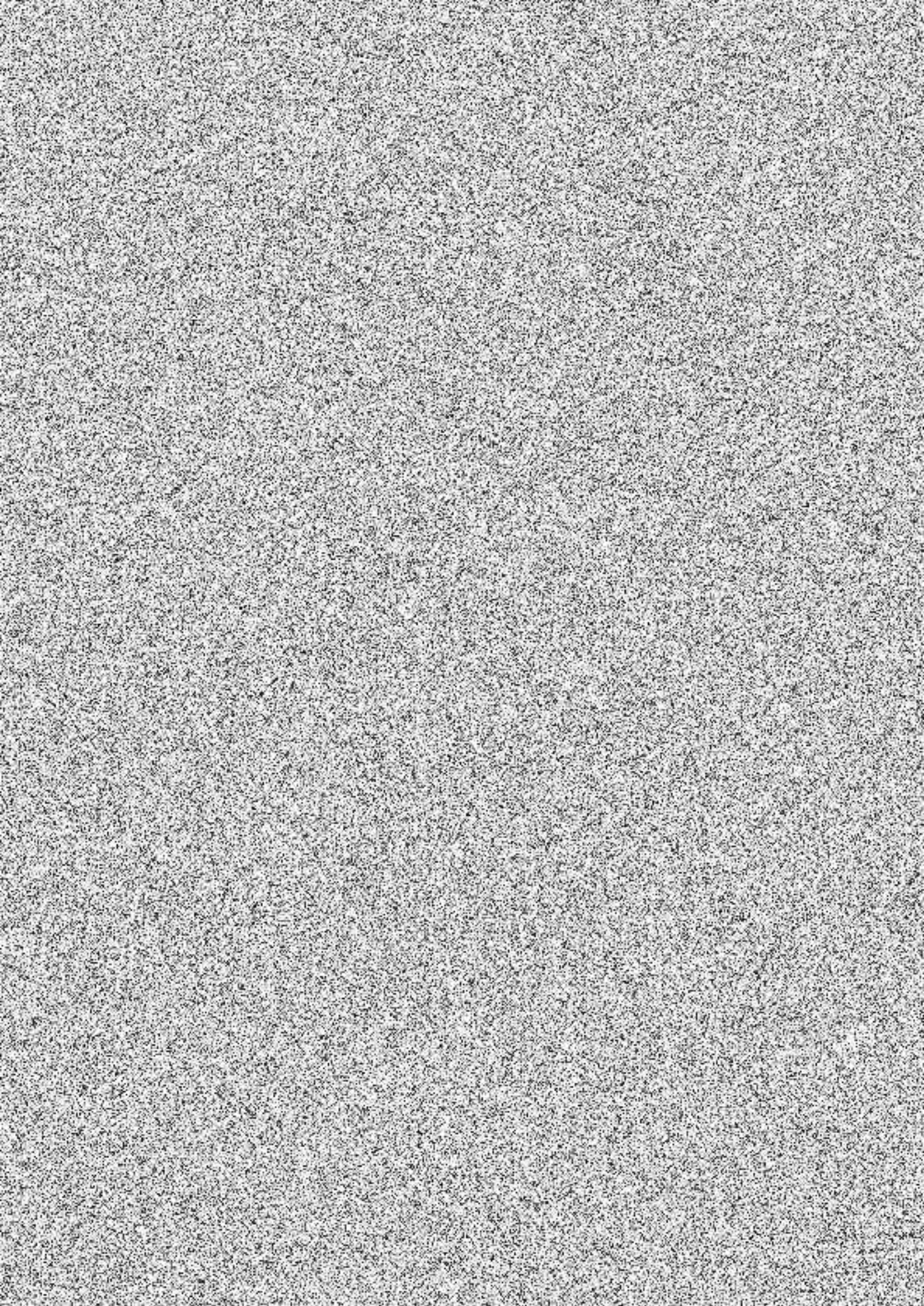
KGS legal s.r.o., advokátní kancelář se umístila na **3. místě** jako **doporučovaná** v kategorii „**TRESTNÍ PRÁVO**“ a v kategorii „**VEŘEJNÉ ZAKÁZKY**“ v soutěži „**Právnícká firma roku 2024**“ vyhlášené společností EPRAVO.CZ pod záštitou Ministerstva spravedlnosti a České advokátní komory, čímž navázala na svůj předchozí úspěch v této soutěži v letech 2020, 2021, 2022 a 2023.

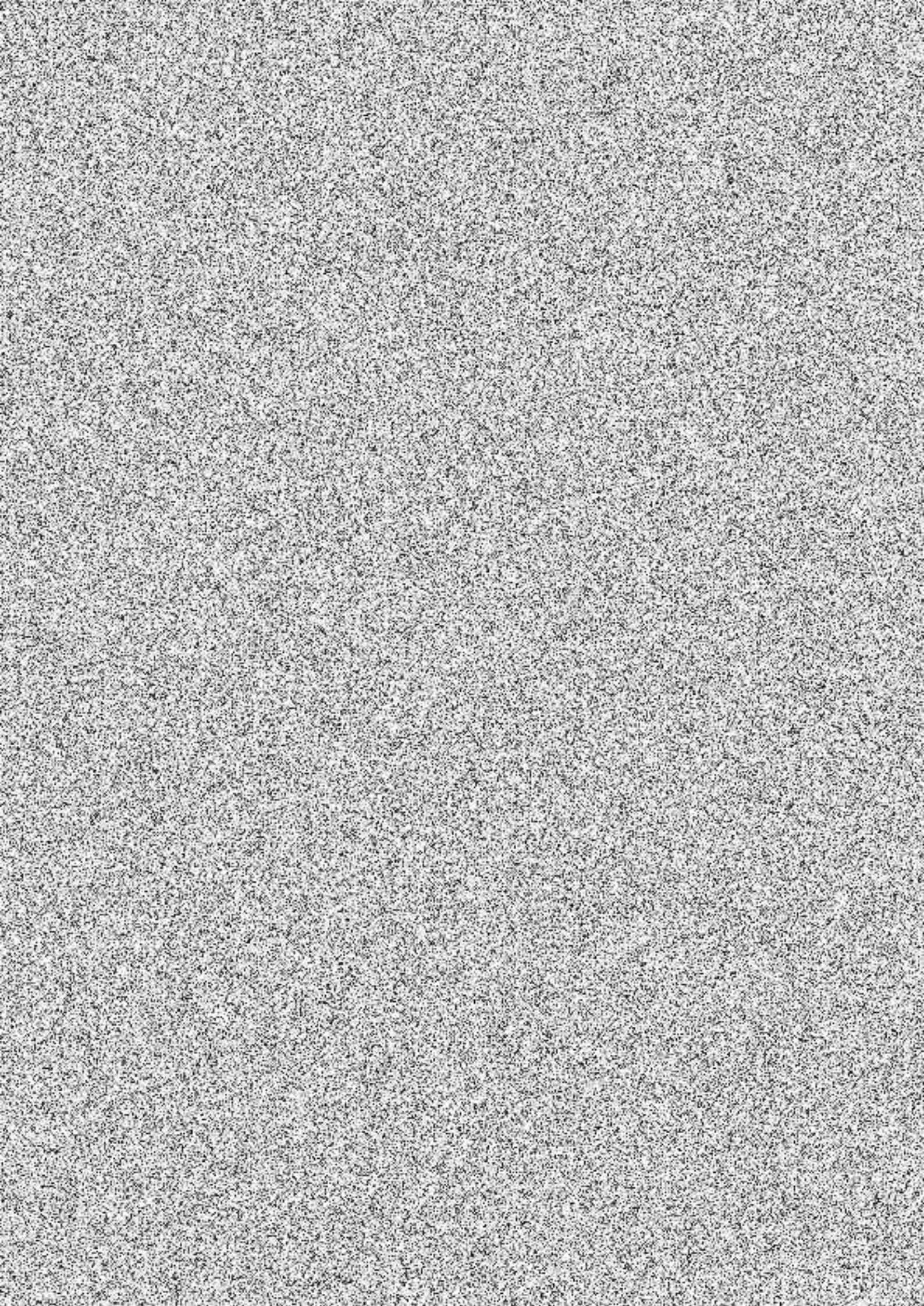
Informace obsažené v této zprávě jsou důvěrného charakteru a chráněné povinností mlčenlivosti dle § 21 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění. Jsou určeny výhradně uvedeným adresátům. Pokud nejste adresátem, obratem nás, prosím, informujte (zastáním zprávy zpět odesílateli) a zprávu vymažte ze systému. Bez řádně vydaného souhlasu je zakázáno informace obsažené ve zprávě jakýmkoliv způsobem používat či je dále šířit.
This e-mail contains privileged and confidential information protected by the duty of confidentiality pursuant to Section 21 of Act No. 85/1996 Coll., on Advocacy, as amended. It is intended for the named recipients only. If you are not an intended recipient, please notify us immediately (by reply e-mail) and delete this e-mail from your system. Any use or retransmission without proper authorization is prohibited.

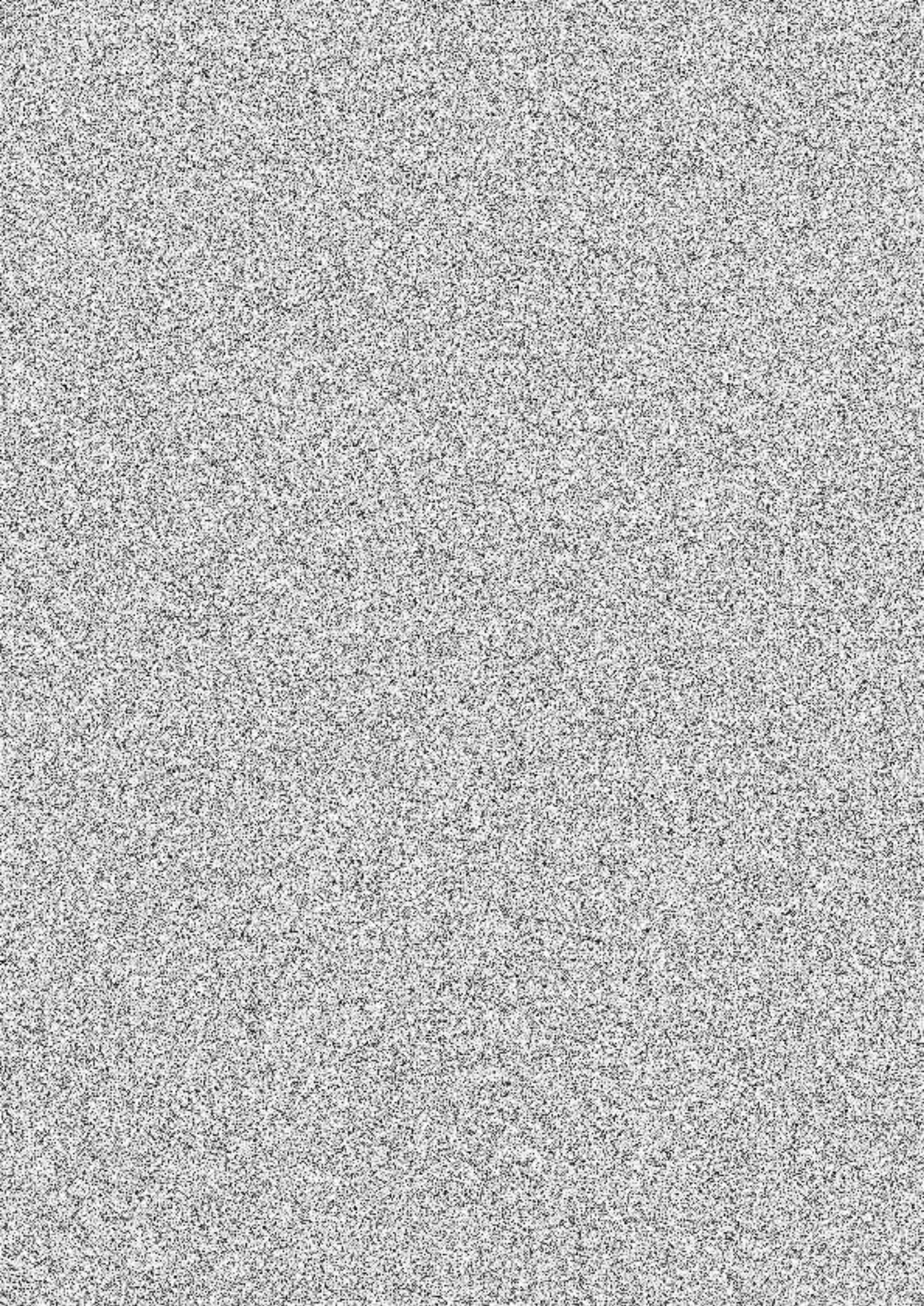


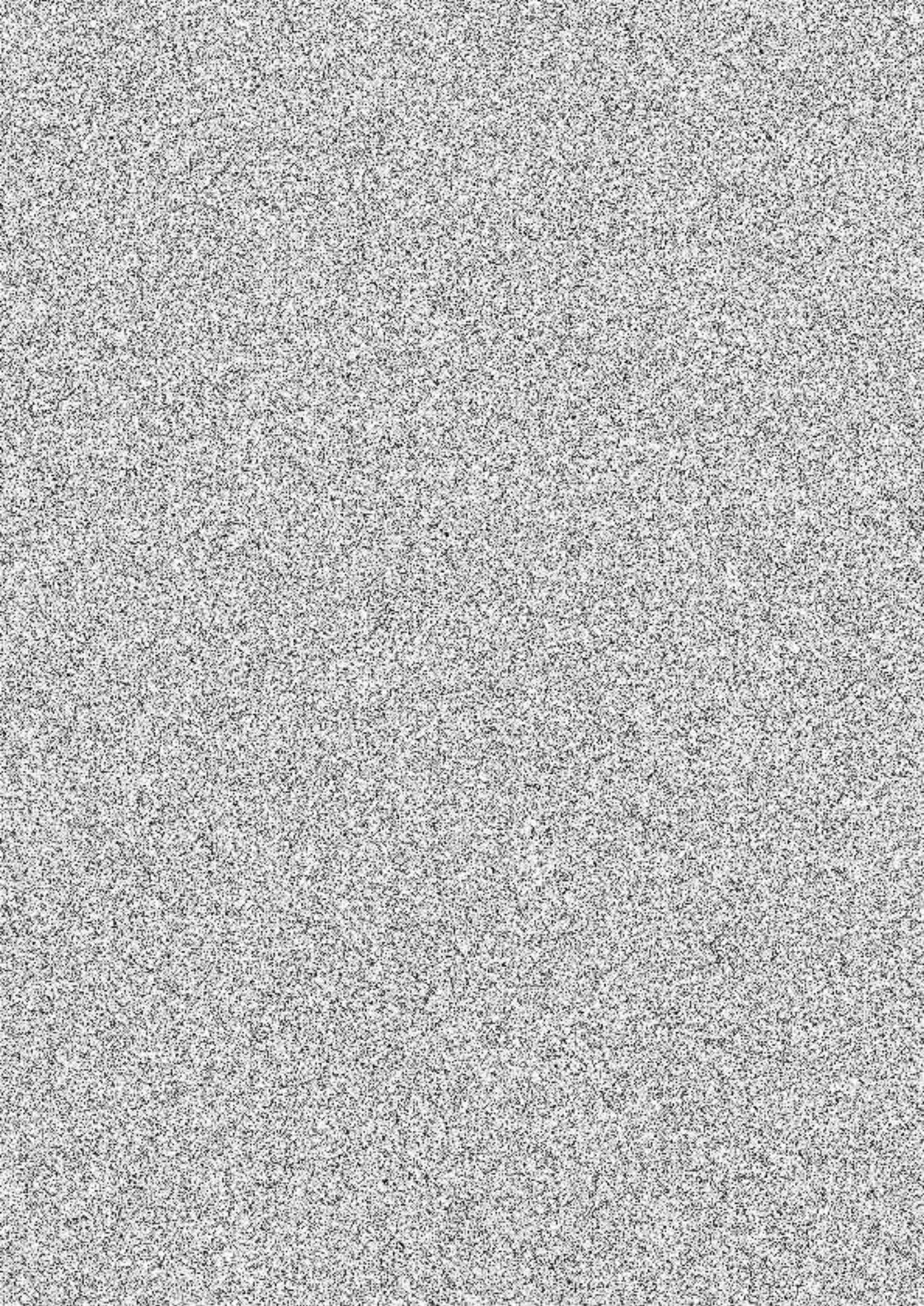












[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COM-TIP s.r.o.,

[REDACTED]

V Praze dne 4. prosince 2025

SPISOVÁ ZNAČKA: ÚOHS-S0622/2025/VZ

ČÍSLO JEDNACÍ: ÚOHS-46264/2025/536

VYHLAŠOVATEL: Městská část Praha 10
IČO: 00063941
sídlem: Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10

PR. ZÁST. VYHLAŠOVATELE: JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M., advokát, ev. č. ČAK 15955, společník a
jednatel společnosti KGS legal s.r.o., advokátní kancelář, se sídlem
Národní 416/37, Staré Město, 110 00 Praha 1

NAVŘHOVATEL: COM-TIP s.r.o.
IČO: 45788677
sídlem: Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4

VĚC: Vyjádření Vyhlášovatele k rozkladu Navrhovatele proti rozhodnutí
Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č. j. ÚOHS 43421/2025/500
ze dne 6. 11. 2025

PŘÍLOHY: Plná moc

I. Úvod

- [1] Dne 26. 11. 2025 bylo Vyhlášovatelé doručeno Usnesení č. j. ÚOHS-46264/2025/536 (dále jen „**Usnesení**“) ve věci sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ vedené Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „**Úřad**“). V rámci Usnesení byl Vyhlášovatel vyzván k tomu, aby se do 7 dnů vyjádřil k rozkladu Navrhovatele ze dne 21. 11. 2025 (dále jen „**Rozklad**“). Rozklad je směřován proti rozhodnutí Úřadu č. j. ÚOHS-43421/2025/500 ze dne 6. 11. 2025 (dále jen „**Rozhodnutí**“), ve kterém Úřad zamítl návrh Navrhovatele ve věci údajného postupu Vyhlášovatele směřujícího k zadání veřejné zakázky týkající se odprodeje tepelného hospodářství mimo zadávací řízení podle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“). Předmětem veřejné soutěže je odprodej tepelného hospodářství bez stanovené smluvní povinnosti provozu (topné kanály a zařízení plynových kotlen a výměňkových stanic) Městské části Praha 10 (dále jen „**Veřejná soutěž**“).
- [2] **Vyhlašovatel si nejprve dovoluje podotknout, že se s Rozhodnutím Úřadu a se závěry Úřadu vyjádřenými v Rozhodnutí plně ztotožňuje.**
- [3] Vyhlašovatel si dále dovoluje reagovat na důvody, které Navrhovatel uvedl, jako důvody pro podání Rozkladu, uvedené v odst. 3 Rozkladu:
- (a) Vyhlašovatel nesouhlasí s tvrzením Navrhovatele, že „*Úřad naprosto nesprávně vyhodnotil předmět Veřejné soutěže. Na základě tohoto svého omylu pak Úřad učinil nesprávný závěr ohledně nenaplnění znaků veřejné zakázky dle ZZVZ, a tedy dospěl k naprosto nesprávnému závěru ohledně zákonnosti postupu Zadavatele ve Veřejné soutěži.*“ Podle Vyhlášovatele Úřad předmět Veřejné soutěže vyhodnotil naprosto správně, přičemž vyhodnocení odpovídalo skutečnému předmětu soutěže a bylo v rozhodnutí Úřadu dostatečně odůvodněno.
- (b) Vyhlašovatel má za to, že skutkový stav byl Úřadem zjištěn dostatečně a v nezbytném rozsahu. Navrhovatel má za to, že zásada materiální pravdy byla dodržena a všechny důkazy byly vyhodnoceny objektivně, načež byly přesvědčivě odůvodněny v Rozhodnutí. Dle Vyhlášovatele Úřad postupoval v souladu se zásadou volného hodnocení důkazů uvedenou v § 50 odst. 4 správního řádu.
- (c) Navrhovatel uvedl, že „*Rozhodnutí dále spočívá na nesprávném právním posouzení věci, tj. nesprávné aplikaci zejména § 14 a § 174 ZZVZ v návaznosti na § 2 ZZVZ, a dále v nesprávné aplikaci § 3 správního řádu, což mělo za následek vydání nesprávného a nezákonného Rozhodnutí*“. Vyhlašovatel s tímto výrokem Navrhovatele nesouhlasí, jelikož je přesvědčen, že došlo ke správnému právnímu posouzení a výše zmíněné ustanovení ZZVZ a správního řádu bylo správně aplikováno, aplikace těchto ustanovení byla správně odůvodněna v odst. 56–64 Rozhodnutí. U komentáře na aplikaci § 3 správního řádu se Vyhlašovatel odkazuje na předchozí bod.
- (d) Navrhovatel uvedl, že „*Aplikace uvedených ustanovení ZZVZ je ze strany Úřadu prováděna zcela izolovaně a selektivně, nesprávně, bez ohledu na skutkový stav věci vyplývající ze správního spisu a Rozhodnutí jako takové obsahuje vady, které jej činí nejasným, nesrozumitelným, vnitřně rozporným, a tedy nezákonným*“. Vyhlašovatel s tímto výrokem nesouhlasí, dle Vyhlášovatele byla aplikace ustanovení ZZVZ prováděna souvisle, nikoli izolovaně, a správně, ke skutkovému stavu bylo přihlédnuto dostatečně. Rozhodnutí je dle Vyhlášovatele, jasné, srozumitelné a vnitřně koherentní, vyhlášovatel jej považuje za zákonné a nemá proti němu žádné výtky.
- [4] Vyhlašovatel má za to, že Rozklad je zmatečný, nelogicky členěný a vzájemně si odporující. Je nutno uvést, že Vyhlašovatel považuje podání Rozkladu Navrhovatelem pouze za další účelovou obstrukci, která má za cíl pouze oddálit uzavření smlouvy o převodu tepelného hospodářství.
- [5] Vzhledem k výše uvedenému Vyhlašovatel považuje Rozklad za neopodstatněný.

II. SHRNTÍ POSTUPU VYHLAŠOVATELE

- [6] Úvodem Vyhlášovatel rekapituluje, že dne 16. 6. 2025 vyhlásil veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**OZ**“), jejímž předmětem je odprodej tepelného hospodářství bez stanovené smluvní povinnosti provozu (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) Městské části Praha 10 (dále jen „**Veřejná soutěž**“). Vyhlášovatel zveřejnil výzvu k předložení žádostí o účast (dále jen „**Výzva**“) na úřední desce, internetových stránkách a na jeho profilu Tender arena.
- [7] Vzhledem k tomu, že měl Vyhlášovatel zájem na tom, aby výběr kupujícího proběhl co nejtransparentnějším způsobem, stanovil ve Výzvě, že bude pro postup ve Veřejné soutěži využívat některá ustanovení ZZVZ, aniž by se podřizoval ZZVZ jako celku.
- [8] Dne 4. 8. 2025 obdržel Vyhlášovatel námítky Navrhovatele (dále jen „**Námítky**“), v rámci kterých Navrhovatel napadá postup Vyhlášovatele, který podle názoru Navrhovatele směřuje k zadání veřejné zakázky (či koncese) mimo zadávací řízení, tedy mimo postup podle ZZVZ.
- [9] Vyhlášovatel odmítl svým sdělením ze dne 18. 8. 2025 (dále jen „**Sdělení**“) Námítky, neboť předmětem Veřejné soutěže není zadání veřejné zakázky ve smyslu ZZVZ. Vyhlášovatel vyhotovil Sdělení pouze s ohledem na transparentnost Veřejné soutěže a ze vstřícnosti vůči Navrhovateli, přestože neměl žádnou povinnost se jakkoliv k Námítkám vyjadřovat. Vyhlášovatel odkazuje dále na obsah Sdělení.
- [10] Dne 1. 9. 2025 bylo Vyhlášovateli doručeno oznámení o zahájení správního řízení ve věci sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ vedeného Úřadem. V rámci oznámení byl Vyhlášovatel vyzván k tomu, aby se do 10 dnů vyjádřil k návrhu Navrhovatele ze dne 27. 8. 2025 doručeného Úřadu dne 28. 8. 2025 (dále jen „**Návrh**“). Toto vyjádření Vyhlášovatel učinil a Úřadu odeslal dne 8. 9. 2025.
- [11] Dne 14. 10. 2025 bylo Vyhlášovateli doručeno rozhodnutí o nařízení předběžného opatření č. j. ÚOHS-39845/2025/500, kterým se Vyhlášovateli ukládá zákaz uzavření smlouvy na odprodej tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) Vyhlášovatele, blíže specifikovaný ve „Výzvě k předložení žádosti o účast a nabídky“ uveřejněné dne 16. 6. 2025 na profilu Vyhlášovatele, a to až do pravomocného skončení správního řízení vedeného Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže pod sp. zn. ÚOHSS0622/2025/VZ.
- [12] Dne 21. 10. 2025 Vyhlášovatel obdržel usnesení č. j. ÚOHS-40948/2025/536, ve kterém Vyhlášovatele vyzývá o tom, že se ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení může vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Vyhlášovatel podal „Vyjádření Vyhlášovatele k podkladům rozhodnutí“ dne 27. 10. 2025 (dále jen „**Vyjádření k podkladům**“).
- [13] Dne 6. 11. 2025 bylo Vyhlášovateli doručeno Rozhodnutí, proti kterému mohl Navrhovatel do 15 dnů ode dne doručení podat Rozklad. Navrhovatel Rozklad podal dne 21. 11. 2025, načež bylo Vyhlášovateli doručeno usnesení č. j. ÚOHS-46264/2025/536, ze dne 26. 11. 2025, ve kterém Úřad Vyhlášovateli určuje lhůtu 7 dnů pro vyjádření k Rozkladu. Ve stanovené lhůtě se tímto Vyhlášovatel vyjadřuje k Rozkladu.

III. REAKCE NA BODY 15-29 ROZKLADU

- [14] Vyhlášovatel v návaznosti na výše uvedené tímto reaguje na tvrzení uvedená navrhovatelem v bodech 15-29 Rozkladu. Uváděné námítky jsou nedůvodné, nesprávné a byly již vyvráceny jak ve vyjádření Vyhlášovatele ze dne 8. 9. 2025 a Vyjádření k podkladům ze dne 27. 10. 2025, na které se tímto Vyhlášovatel odkazuje, tak v napadném Rozhodnutí Úřadu, které je věcně správné a úplné.

- [15] Navrhovatel v bodech 15 a 16 Rozkladu tvrdí, že Vyhlášovatel má z transakce získávat plnění ve formě „zajištění provozu tepelného hospodářství a brání užitku z tohoto provozu“, a že tato tvrzená plnění mají být předmětem veřejné zakázky či koncese ve smyslu ZZVZ.
- [16] Tato tvrzení jsou v přímém rozporu s dokumentací, obsahem kupní smlouvy i skutkovým stavem.
- [17] Vyhlášovatel k tomuto uvádí již v předchozím vyjádření, že nepožaduje po kupujícím žádné protislužby (odst. 30), předmětem je pouze převod vlastnického práva, nikoli poskytnutí služby ve smyslu ZZVZ, a hodnotící kritéria, která Navrhovatel dezinterpretuje jako „služební závazky“ jsou pouze přidanou hodnotou a nemají žádnou povahu „protiplnění“ ve smyslu ZZVZ vůči Vyhlášovatelí (odst. 31-34, 45-46).
- [18] Úřad výslovně potvrzuje, že žádné protiplnění ve smyslu ZZVZ pro Vyhlášovatele neexistuje, jelikož závazný návrh kupní smlouvy obsahuje pouze převod vlastnického práva (a uhrazení kupní ceny), žádné jiné „protiplnění“ ve prospěch Vyhlášovatele (odst. 116 Rozhodnutí), které by znamenalo, že se jedná o veřejnou zakázku či koncesi. Vyhlášovatel nebude brát z předmětu koupě žádné užitky a že kupující bude užívat majetek výlučně jako vlastník (odst. 115-116 Rozhodnutí).
- [19] Tvrzení v Rozkladu Navrhovatele, že zde existuje „skrytá služba“ a že se Vyhlášovatel „snaží obejít ZZVZ“ je tak zcela nepodložené. Nevyplyvá z dokumentace, kupní smlouvy, ani ze skutečné povahy Veřejné soutěže.
- [20] V bodech 17 a 18 rozkladu Navrhovatel tvrdí, že kupující má povinnost provozovat tepelné hospodářství, a že tato povinnost je Vyhlášovatelí ukládána. Toto tvrzení je právně i fakticky chybné. Vyhlášovatel opakovaně uvádí, že žádná povinnost provozu není stanovena. Úřad tyto tvrzení ve svém Rozhodnutí sám potvrzuje (odst. 115-116 Rozhodnutí). Navrhovatel toto tvrzení dále rozvádí v bodech 21-26, kde tvrdí, že hodnotící kritéria zakládají závazek provozu či poskytování služeb, k tomu však Úřad jasně uvedl, že požadovaná kvalifikace neimplikuje povinnost provozu a to z důvodu, že smlouva neobsahuje žádnou povinnost provozu ani poskytování dodávek či služeb. Úřad správně dovedl, že tato kritéria byla stanovena pouze na základě předpokladu provozu tepelného hospodářství kupujícím, nikoli na základě smluvní povinnosti stanovené Vyhlášovatelem (odst. 125-127), je tedy pouze na uvážení kupujícího, zda bude tepelné hospodářství provozovat.
- [21] Navrhovatel dále tvrdí, že Úřad ignoroval ekonomickou podstatu, a že převod majetku ve skutečnosti představuje poskytnutí služeb Vyhlášovatelí. Vyhlášovatel však veškerými předloženými tvrzeními a dokumentací tuto domněnku Navrhovatele opakovaně vyvrátil a uvedl, že je předmětem pouze prodej majetku, tedy převod vlastnického práva k tepelnému hospodářství (odst. 40-46 Vyjádření Vyhlášovatele). Úřad faktický obsah transakce jasně uvedl, a to v odst. 115-116 Rozhodnutí. Navrhovatel nesprávně zaměňuje podnikatelské chování budoucího vlastníka s povinností uloženou Vyhlášovatelem.
- [22] Navrhovatel v bodech 26-29 tvrdí, že jde o koncesi, Úřad toto však jasně vyvrací a to konkrétně v bodech 115-117 Rozhodnutí. Závěrem v bodu 120 Rozhodnutí konstatuje, že se o koncesi nemůže jednat, a to i přes argumentaci Navrhovatele.
- [23] Navrhovatel zcela opomíjí účel Veřejné soutěže, kterým je prodej tepelného hospodářství Vyhlášovatele. Nic více, nic méně. Je v zájmu Vyhlášovatele aby tepelné hospodářství bylo převedeno na subjekt, který poskytuje dostatečné záruky, a který má s tepelným hospodářstvím dostatečné zkušenosti, a to z důvodů, které Navrhovatel již uváděl v předchozích vyjádřeních. To však nemá žádný vliv na tu skutečnost, že se z povahy věci nejedná o veřejnou zakázku ani o koncesi ve smyslu ZZVZ.

IV. REAKCE NA BODY 30-42 ROZKLADU

- [24] Navrhovatel v bodech 30-42 Rozkladu pouze opakuje již dřívější tvrzení, se kterými se Úřad i Vyhlašovatel vypořádali opakovaně a jednoznačně. Argumentace Navrhovatele vychází z nesprávné premisy, že ekonomické využití majetku v budoucnu představuje protiplnění poskytnuté Vyhlašovatelí, anebo dokonce povinnost provozu ukládanou Vyhlašovatelem. Tato premisa je však v rozporu s obsahem veškeré dokumentace i kupní smlouvy.
- [25] Sám Navrhovatel v bodu 31 Rozkladu uvádí, že podle něj je zřejmé, že „protiplnění spočívá v možnosti prodávat teplo, a to i samotnému Zadavateli [sic]“. Navrhovatel tedy uvádí, že se jedná o pouhou možnost prodeje tepla, nikoliv povinnost. Pokud by kupující poskytovatel Vyhlašovatelí jakékoliv služby či dodávky související s tepelným hospodářstvím a prodejem tepla, byly by poskytovány na základě zcela jiného smluvního vztahu mezi kupujícím a Vyhlašovatelem, nikoliv však na základě smlouvy, jejíž uzavření je účelem Veřejné soutěže.
- [26] Úřad jasně konstatoval, že Vyhlašovatelí není poskytováno žádné plnění ve smyslu ZZVZ, že předmětem je pouze převod vlastnického práva, a že žádné znaky veřejné zakázky ani koncese nejsou naplněny.
- [27] Vyhlašovatel ve svém vyjádření rovněž vysvětlil, že jeho postup žádné povinnosti neukládá a hodnotící kritéria jsou dobrovolná.
- [28] Navrhovatel tak znovu staví na totožných tezích, které Úřad již vyhodnotil jako neodpovídající skutečnému obsahu transakce. Rozklad tak v této části nepřináší nic nového a neprokazuje žádné pochybení Úřadu.
- [29] Vyhlašovatel dodává, že Navrhovateli vůbec nepřísluší posuzovat ekonomické hledisko této Veřejné soutěže a dovozovat z něj jakékoliv závěry.

V. REAKCE NA BODY 43-54

- [30] Navrhovatel i v této části pouze opakuje již dříve formulované argumenty, se kterými se Úřad již výslovně vypořádal. Úřad v odst. 116-117 Rozhodnutí jasně dovořil, že nejsou splněny ani základní znaky koncese, protože zadavatel:
- I. Nepožaduje žádné služby ani provoz,
 - II. Nepřenáší žádné provozní riziko,
 - III. A převádí majetek do výlučného vlastnictví kupujícího.
- [31] Argumentace navrhovatele o hodnotících kritériích nic z toho nemění. Jak již vyhlašovatel vysvětlil ve svém vyjádření, kritéria jsou dobrovolná, nepromítají se do smlouvy, nevytvářejí povinnosti a nemají povahu úplatného plnění ani přenosu rizika.
- [32] To, že kupující má jako budoucí vlastník možnost brát užítky z majetku, není koncesním plněním, ale běžným důsledkem vlastnického práva. Ani existence hodnotících kritérií nemůže změnit skutečnost, že smlouva žádné plnění nezakládá.

VI. ZÁVĚR

- [33] Vyhlašovatel má za prokázané, že předmět Veřejné soutěže není veřejnou zakázkou ani koncesí ve smyslu ZZVZ.
- [34] Vyhlašovatel dále odkazuje v plném rozsahu na svá předchozí vyjádření a Sdělení k Námítkám, která má Úřad k dispozici.

- [35] Navrhovatel necituje žádnou soudní judikaturu, praxi Úřadu ani relevantní právní literaturu, která by podporovala jeho závěry. Celá argumentace Navrhovatele spočívá jen na jeho mylných domněnkách o povinnostech vybraného kupujícího po uzavření smlouvy. Z tohoto hlediska tedy nemá Vyhlášovatel jak se s tvrzeními Navrhovatele blíže vypořádat.
- [36] Je zjevné, že Veřejná soutěž není veřejnou zakázkou podle ZZVZ. Vzhledem k tomu, že se nejedná o veřejnou zakázku ve smyslu ZZVZ, není Úřad věcně příslušným orgánem pro přezkoumání úkonů Vyhlášovatele ve smyslu § 248 ZZVZ.
- [37] Pokud bychom hledali odpověď na otázku *Qui bono?* a proč Navrhovatel tak brojí, pak Vyhlášovatel sděluje, že Úřad je třeba upozornit na to, že Navrhovatel v současnosti část (50%) tepelného hospodářství Vyhlášovatele nyní sám provozuje. Je zřejmé, že podáním Návrhu chce Navrhovatel dosáhnout zdržení prodeje tepelného hospodářství, aby mohl dále provozovat svůj výnosný podnik. Je totiž možné, že nový vlastník tepelného hospodářství nebude chtít po převodu vlastnického práva s Navrhovatelem spolupracovat, případně že si najde jiného (výhodnějšího) provozovatele tepelného hospodářství. To však nemá Vyhlášovatel jak ovlivnit, jedná se o výlučně soukromoprávní záležitost. Vyhlášovatel shledává jednání Navrhovatele za zjevné zneužití práva a bude po něm požadovat v případě vzniku újmy její náhradu v plném rozsahu.
- [38] S ohledem na výše uvedené Vyhlášovatel považuje Rozhodnutí za správné a zákonné, a proto navrhuje, aby předseda Úřadu Rozklad zamítl a Rozhodnutí potvrdil.

za Městskou část Praha 10
JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M., advokát

Městská část Praha 10
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10
a
KGS legal s.r.o., advokátní kancelář

Věc: Sdělení ke druhému kolu veřejné soutěže a k nepodání nabídky

Vážení,

naše společnost Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s. měla zájem na účasti na veřejné soutěži o nejhodnější nabídku s názvem „Odprodej tepleného hospodářství Městské části Praha 10“.

Jak je vám nepochybně známo, naše společnost je městskou společností, kterou nepřímo prostřednictvím společnosti Pražská plynárenská, a.s. ze 100% vlastní a ovládá hlavní město Praha. Účast na soutěži naše společnost považovala za prostor k plnění svých cílů uložených ze strany hlavního města Prahy spočívajících v zajištění bezpečných dodávek tepelné energie, optimalizaci cen a modernizaci městského teplotárenského majetku.

S ohledem na zadávací podmínky, způsob postupu zadavatele a dosavadní vývoj věci sdělujeme, že nabídku naše společnost podávat nemůže a nebude. V nabídce a nabídkové ceně nelze objektivně zohlednit všechna možná rizika ani nastavit model budoucího provozu či jeho ekonomické přínosy. Důvodem jsou v detailu tyto skutečnosti:

1) Nedostatek technických podkladů

Městská část nemá a neposkytlá veškeré podklady a informace pro podání nabídky, kalkulaci nákladů a výnosů z budoucího provozu převáděného majetku a jeho životnosti.

Chybí zejména: pořizovací ceny technologií, přesné údaje o investicích a doposud provedených opravách všech zařízení.

Je přinejmenším překvapující, že městská část, která má roky teplotárenský majetek ve svěřené správě, o něm nemá veškeré potřebné informace a zjišťuje je dodatečně až v průběhu druhého výběrového řízení.

2) Právní nevyváženost vzorové kupní smlouvy

Vzorová smlouva je extrémně vychýlena v neprospěch jakéhokoliv dodavatele. Městská část jako prodávající neodpovídá za faktické ani právní vady technologií, nejsou zajištěna věcná břemena, u jedné kotelny není jednoznačné, kdo je jejím vlastníkem... atp.

Zřízení služebností – věcných břemen, zajištění zápisu výhrady vlastnického práva, zpracování geometrických plánů a jednání se třetími osobami bude muset na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat vybraný dodavatel. S ohledem na výše uvedené skutečnosti máme za to, že o majetek nebylo řádně pečováno.

Související finanční a administrativní zátěž minimálně ve vyšších stovkách tisíc korun českých přenáší městská část na vybraného dodavatele.

3) Převáděný majetek není vyhrazen

Součástí převáděného majetku jsou tepelná zařízení, zejména kotelny, která nejsou či nemusí být samostatnými věcmi v právním slova smyslu. Tato zařízení jsou v minimální nabídkové ceně zahrnuta, jako by se o samostatné věci jednalo. U těchto zařízení nelze docílit samostatného převodu, aniž by došlo k zápisu výhrady vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Městská část tvrdí opak. K ověření opaku však neposkytla žádné konkrétní informace či podklady, přičemž skutečnost, že některé kotelny historicky sloužily k dodávkám tepla i pro jiné objekty a nyní již nikoliv, není rozhodující. Určující není ani historické zřízení věcných břemen, či faktický stav věci nebo provoz těchto zařízení ze strany třetích osob či to, že situace je obdobná i v jiných městských částech.

Ověření stavu věci, vypořádání se třetími osobami včetně související finanční a administrativní zátěže minimálně ve vyšších stovkách tisíc Korun českých přenáší městská část na vybraného dodavatele.

4) Podmíněná a odložená možnost provozu

Majetek k převodu je i nadále pronajat. Smlouvy nebude městská část vypovídat. Výpověď ponechává na budoucím dodavateli. Výpovědní doba činí 6 měsíců. Není přitom jasná pozice aktuálních nájemců k převodu majetku. Není jednoznačné, zda došlo k vypořádání v minulosti vzniklých práv a povinností Městské části a aktuálních nájemců (zejména zhodnocení a investice do majetku ani jejich jednoznačná výše). Není jasná doba převzetí majetku od nájemců, ochota stávajících nájemců k tomu poskytnout součinnost, ani budoucí stav zařízení, které by mělo být předáváno za více, jak 6 měsíců. K tomu je třeba řešit uzavření smluv s odběrateli. Reálně bude schopen vybraný dodavatel zahájit plnohodnotný provoz a dodávky ne dříve jak 6 měsíců od podpisu kupní smlouvy.

Vysokou míru nejistoty ohledně dalšího osudu majetku a okamžiku zahájení provozu včetně vypořádání investic přenáší městská část na dodavatele.

5) Minimální závazná odkupní cena

Podmínky výběrového řízení vylučují, aby dodavatelé promítli jakákoliv výše uvedená rizika do nabídkové odkupní ceny. Minimální nabídková cena je městskou částí stanovena jako závazná s nemožností nabídnout cenu nižší. Cena vychází ze znaleckého posudku, který ale nezohledňuje výše uvedené skutečnosti ani rizika. Výše nákladů na odstranění či eliminaci rizik dosahuje minimálně vyšších stovek tisíc až jednotek milionů Korun českých. Žádné právní due diligence tohoto postupu zadavatel neposkytl.

Při této ekonomicky zcela disfunkční konstrukci zadání pak není v podstatě žádný prostor pro to, aby jakýkoliv seriózní dodavatel poskytl jakékoliv plnění, zavázal se k provozu, stanovil kalkulaci cen tepla či poskytl garance nad rámec svých zákonných povinností a povinností, které vyplývají z kupní smlouvy, jak je požadováno v rámci druhého subjektivního hodnotícího kritéria.

6) Porušení pravidel zákona o hlavním městě Praze

Městská část podle posledních sdělení nehodlá ukládat povinnost provozu převáděného majetku. Nepočítá ani s tím, že jej bude provozovat ani vybraný dodavatel. V rámci kupní smlouvy není zakotven žádný mechanismus kontroly ze strany městské části nad převedeným majetkem. Městská část se tak hodlá zbavit teplárenského majetku, nad kterým nebude mít po realizaci převodu vůbec žádnou kontrolu.

Vybraný dodavatel tak může s majetkem nakládat jakkoliv, zcela svévolně, spekulovat s ním, případně jej rozprodat. Ačkoliv to je městská část, která tvořila závazný a neměnný vzor kupní smlouvy předem, tak se bez jakéhokoliv důvodu vzdala možnosti budoucí kontroly nad osudem tohoto majetku.

Koncepce druhého subjektivního hodnotícího kritéria nemůže tento fakt jakkoliv zhojit, jelikož jak ostatně sama městská část potvrdila, není povinností dodavatelů pro účely tohoto kritéria do nabídky cokoli uvádět. Jedinou sankcí je „0“ bodů za toto dílčí kritérium.

Koncepce veřejné soutěže je v rozporu s péčí řádného hospodáře a hospodárného nakládání s veřejným majetkem a zájmem občanů či obyvatel městské části i vlastníka tohoto majetku, kterým je hlavní město Praha. Je v rozporu s povinnostmi městské části dle zákona o hlavním městě Praze.

7) Porušení pravidel pro veřejnou soutěž – diskriminační nastavení podmínek

Městská část potvrzuje, že fakticky soutěží pouze kupce majetku. Nestanovuje požadavky na kvalitu plnění ani povinnost provozu, a navíc výslovně umožňuje to, aby provoz zajistila osoba odlišná od vítězného dodavatele.

Nastavení technických kvalifikačních předpokladů je přitom koncipováno tak, jako by byl soutěžen provozovatel převáděného majetku a dodavatel tepla. Tomu vůbec neodpovídá koncept vzorové kupní smlouvy. Vybraný dodavatel po uzavření smlouvy navíc nemůže majetek sám hned provozovat i kdyby chtěl, a to pro překážku trvajících nájemních smluv!

Nastavení podmínek soutěže je z hlediska technické kvalifikace diskriminační. Judikatura v takovém případě dovozuje aktivní legitimaci neúspěšného zájemce podat žalobu na neplatnost uzavřené smlouvy s vítězným uchazečem, případně na určení vlastnického práva hlavního města Prahy (jako kdyby k prodeji nedošlo). Věcnou argumentaci lze opřít nejen o porušení podmínek veřejné soutěže, ale i o diskriminační povahu parametrů soutěže, a to výslovně i tehdy, pokud se zájemce nemohl v důsledku takového diskriminačního kritéria soutěže účastnit.

Nastavení podmínek účasti tak poskytuje vybranému dodavateli vysokou míru nejistoty i po uzavření smlouvy.

8) Nepřípravenost a netransparentnost veřejné soutěže

Celé výběrové řízení se jeví jako nepřipravené a nekoordinované. Podmínky soutěže jsou městskou částí stanoveny nelogicky a rozporně. Městská část jako zadavatel v jejím průběhu mění svá stanoviska a postoje. Pro shrnutí zde uvádíme:

- Městská část neměla ke dni jejího zahájení ani ke dni zahájení druhého kola kompletní informace o převáděném majetku a nemá je doposud.

- Městská část nemá k dispozici žádné ekonomické úvahy o funkčnosti zvoleného modelu a podmínek soutěže.
- Městská část k soutěži uvádí rozporné informace, resp. zásadní informace v průběhu soutěže mění, přičemž se nejedná o ojedinělý případ. Jde zejména o nastavení požadavků na technickou kvalifikaci (požadované zkušenosti vs. to co reálně požaduje v rámci kupní smlouvy); o skutečnosti související s ukončením smluv se stávajícími nájemci; o informace o termínu a o dodání technických podkladů a informací k převáděnému majetku; o informace ohledně povinnosti provozu majetku a následné tvrzení o tom, že tuto povinnost ukládat nebude...atp.).
- Městská část neposkytla účastníkům ani informaci o tom, že ve věci veřejné soutěže probíhá řízení u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a dodavatelé tak vynakládají prostředky zcela zbytečně, resp. s nejistým výsledkem.

Nemáme informace o tom, že hlavní město Praha bylo o uvažované dispozici s teplotěnským majetkem jakkoliv informováno.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a tomu, že se jedná o majetek ve vlastnictví hlavního města Prahy, který je městské části pouze svěřen a který spadá pod pojem kritické infrastruktury, nad kterým se městská část prodejem zcela vzdává jakékoliv kontroly, tak máme za to, že měl být záměr veřejné soutěže, nad rámec Statutu hlavního města Prahy, s orgány hlavního města Prahy předem projednán anebo odsouhlasen.

Podání nabídky ze strany naší společnosti ani jakéhokoliv jiného seriózního dodavatele tepla není a nemůže být v souladu s povinností péče řádného hospodáře.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti nemůžeme a nebudeme nabídku do druhého kola podávat. Důvody tohoto postupu považujeme za natolik zásadní, že jsme nuceni o tomto postupu městskou část písemně informovat.

V Praze dne 25.11. 2025

Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.


.....
Mgr. Petr Dolejš, předseda představenstva


.....
Mgr. Andrea Hogenová, DiS., člen představenstva

Na vědomí:

- 1) Výbor pro energetiku Zastupitelstva hlavního města Prahy
- 2) Pražská plynárenská, a.s. (představenstvo)

Úřad městské části Praha 10
oddělení bytů a nebytových prostor

Náš spis: [DOPLNIT]
Naše č.j.: [DOPLNIT]
Vyřizuje: Dominika Hronová
Kontakt: dominika.hronova@praha10.cz
V Praze dne [DOPLNIT]

Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.
U Plynárny 500
140 00 Praha 4
ID DS: u7uu9nf

Věc: Vyjádření ke sdělení ze dne 25. 11. 2025

Vážení,

obracíme se na Vás ve věci týkající se veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku s názvem „Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10“ (Dále jen „**Veřejná soutěž**“). Dne 25. 11. 2025 jsme obdrželi Váš příspěvek označený „Sdělení ke druhému kolu veřejné soutěže a k nepodání nabídky“, ve kterém sdělujete důvody, pro které jste v rámci Veřejné soutěže nepodali svou nabídku.

Předně Vám děkujeme za Vaše sdělení, kterým jste nás informovali o Vašem rozhodnutí neucházet se o odkup tepelného hospodářství Městské části Prahy 10. Vážíme si toho, že jste nám své stanovisko sdělili, a bereme jej plně na vědomí.

Dovolujeme si nicméně uvést, že se s důvody, které ve svém sdělení uvádíte, neztotožňujeme. Předmětná Veřejná soutěž je vedena jako obchodní soutěž podle pravidel veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku podle § 1772 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, která byla připravena a realizována v souladu s platnými právními předpisy, stanovenými podmínkami a po důkladném zvážení všech důsledků odprodeje tepelného hospodářství, včetně aspektů ekonomických a zájmů občanů městské části.

Je třeba konstatovat, že přes obavy vyjádřené ve Vašem sdělení byly v rámci Veřejné soutěže podány nabídky, které splňovaly požadované náležitosti a byly řádně hodnotitelné. Důrazně se ohrazujeme proti tomu, že by Veřejná soutěž probíhala netransparentně a nediskriminačně. Veškerá rizika spojená s podáním nabídky a případným uzavřením smlouvy pak mohly účastníci Veřejné soutěže zohlednit v rámci jejich nabídkové ceny.

Je pravda, jak uvádíte, že vyhlášení a průběh Veřejné soutěže byl v určité fázi napaden potenciálním účastníkem Veřejné soutěže, který podal k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže návrh na zahájení řízení o přezkoumání úkonů o přezkoumání úkonů vyhlášovatele Veřejné soutěže. Tento návrh byl však příslušným orgánem přezkoumán a následně zcela jednoznačně zamítnut. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže ve svém rozhodnutí neshledal v postupu vyhlášovatele žádná pochybení, a potvrdil tak, že Veřejná soutěž proběhla (probíhá) v souladu s právními předpisy a zásadami, které se na obdobné postupy vztahují.

Vyhlašovatel Veřejné soutěže má tedy za to, že průběh Veřejné soutěže byl po právní i procesní stránce správný.

Rozhodnutí neúčastnit se soutěže je samozřejmě plně na Vašem uvážení a vyhlašovatel Veřejné soutěže jej respektuje. Dovolujeme si však zdůraznit, že zadávací podmínky i samotný průběh Veřejné soutěže poskytovaly všem potenciálním účastníkům rovné a transparentní podmínky, a to bez jakéhokoli zvýhodnění či znevýhodnění jednotlivých subjektů.

V rámci Veřejné soutěže byly stanoveny takové mechanismy, aby smlouva byla uzavřena se subjektem, který se dané oblasti věnuje, a to zejména stanovením kvalifikačních kritérií, které neumožňovaly účast nekvalifikovaných subjektů. Již tím dochází k ochraně zájmů jak vyhlašovatele Veřejné soutěže, tak i jeho občanů.

Vyhlašovatel předpokládá, že vybraný kupující bude i nadále provozovat sám nebo prostřednictvím jiných osob prodávané tepelné hospodářství. Ostatně by nedávalo žádný smysl, aby si kupující kupoval infrastrukturu, která bez využití má cenu sběrné suroviny, resp. aby si kupoval infrastrukturu bez toho, aby netěžil z přípojných míst. Výzva k podání nabídek byla připravena tak, aby se předmět koupě převedl do vlastnictví osoby, která je v ideálu vyhlašovatele Veřejné soutěže schopná a způsobilá provozovat nadále tepelné hospodářství ve prospěch jeho uživatelů (občanů vyhlašovatele Veřejné soutěže). Vyhlašovatel Veřejné soutěže však nestanovuje vybranému kupujícímu žádné podmínky provozu tepelného hospodářství. Výběr je kladen i na aspekt budoucího komfortu občanů městské části. Ostatně podané nabídky ve Veřejné soutěži svědčí o tom, že se jedná vše o subjekty, které se tímto oborem podnikání zabývají.

Vyhlašovatel Veřejné soutěže uznává, že cílem Veřejné soutěže je vybrat nejen finančně nejvýhodnější nabídku, ale zároveň vybrat nejvhodnější nabídku z hlediska kvalifikace a kvality kupujícího. Smyslem tohoto postupu je, aby bylo tepelné hospodářství, v rozsahu Veřejné soutěže, převedeno na kupujícího, který je schopen s tepelným hospodářstvím dále kvalifikovaně nakládat. To je zcela v zájmu vyhlašovatele Veřejné soutěže a jeho občanů.

Z uvedených důvodů tedy neshledáváme, že by byly podmínky Veřejné soutěže nastaveny diskriminačně. Též není možné hovořit o netransparentnosti Veřejné soutěže, když vyhlašovatel Veřejné soutěže postupoval ve Veřejné soutěži analogicky podle některých pravidel zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Zásadu transparentnosti tedy vyhlašovatel zcela jednoznačně naplnil, a to nad rámec požadovaný právními předpisy.

Různé průtahy a nejasnosti v průběhu Veřejné soutěže vznikly převážně z důvodů odmítání poskytnutí součinnosti ze strany jednoho ze současných provozovatelů tepelného hospodářství. Jsme však názoru, že poskytnuté údaje byly pro podání nabídek dostatečné, a účastníci Veřejné soutěže měli dostatečné informace k posouzení všech případných rizik spojených s uzavřením smlouvy k odprodeji tepelného hospodářství.

Závěrem bychom Vám chtěli poděkovat za projevený zájem a za čas, který jste se posouzení této příležitosti věnovali.

S pozdravem

Ing. Roman Březina

Vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

ZADAVATEL:	Městská část Praha 10 , IČO: 00063941, se sídlem Vinohradská 3128/169, Strašnice, 100 00 Praha 10,
ZPRACOVATEL:	KGS legal s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 06295525, se sídlem Národní 416/37, Staré Město, 110 00 Praha 1
ZADÁNÍ:	Stručné právní stanovisko k vlastnickému právu k výměňkové stanici
DATUM:	24. 2. 2026

1. ZADÁNÍ

- 1.1. Zadavatel oslovil Zpracovatele se zadáním na zpracování stanoviska k problematice oddělitelnosti výměňkové stanice jakožto technického zařízení k předávání tepelné energie umístěné v bytovém domě, které zároveň slouží více objektům.

2. POUŽITÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY A PODKLADY PŘEDANÉ KLIENTEM

2.1. Zákony:

- č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**obč. zák.**“);
- č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoVB**“);
- č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZHMP**“);
- č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**energetický zákon**“);
- č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**o. z.**“)

2.2. Podklady předané klientem:

- Vyjádření [redacted] k záměru na prodej výměňkových stanic a plynových kotelen a topných kanálů ze dne 9. 2. 2026 (dále jen „**Vyjádření**“);
- Prohlášení vlastníka Na Louži č.p. 1307, 1308, 1309 k.ú. Vršovice ze dne 19. 4. 2013 (dále jen „**Prohlášení**“);
- Zveřejnění záměru prodeje Zadavatele sp. zn. P10-065821/2026 ze dne 28. 1. 2026 (dále jen „**Zveřejnění záměru**“);
- Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 11879 k.ú. Vršovice (dále jen „**List Vlastnictví**“).

3. PRÁVNÍ ROZBOR

- 3.1. Před samotným právním rozбором zadání Zadavatele je nezbytné popsat skutková východiska tak, jak jsou popsána v předaných podkladech.
- 3.2. Zadavatel na své úřední desce dne 28. 1. 2026 zveřejnil záměr dispozice s majetkem ve smyslu § 36 ZHMP, který se týkal prodeje technologických zařízení výměňkových stanic (VS) a plynových kotlen (PK) a souvisejících topných kanálů (TK) nacházejících se mimo stavební objekty, ve kterém mimo jiné uvedl položku č. 34 VS Na Louži 1308/23 s popisem: „TK veden z VS Na Louži 1308/23 (parc. č. 1911) vnitroblokem (parc. č. 1912/1, 1910/2) do: a. obj. Oblouková 1255/8 (parc. č. 1910/1), b. obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3), TK veden z obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3) přes ulici (parc. č. 1929) do obj. Oblouková 1336/5 (parc. č. 1943/2)“.
- 3.3. Zadavatel obdržel Vyjádření, ve kterém je namítáno ze strany vlastníka jednotky v domě č.p. 1307, 1308 a 1309 na pozemku parc. č. 1911 v k.ú. Vršovice, že výměňkovou stanicí pod položkou č. 34 Zveřejnění záměru nelze prodat z důvodů:
 - 3.3.1. Zadavatel je toliko vlastníkem jednotek č. 1307/1, 1307/4, 1307/5, 1307/7, 1307/11, 1307/20, 1308/23 a 1309/23;
 - 3.3.2. Výměňková stanice je podle § 508 o. z., který stanoví, „Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není,“ součástí domu,
 - 3.3.3. Podle „katastru nemovitostí jako příslušném veřejném seznamu není uvedena žádná výhrada, že výměňková stanice není ve spoluvlastnictví spoluvlastníků pozemku parc. č. 1911 v k. ú. Vršovice, ani s těmito spoluvlastníky není uzavřena žádná smlouva, v níž by bylo deklarováno, že výměňková stanice není součástí pozemku parc. č. 1911 v k. ú. Vršovice, resp. že zabudovaný stroj v podobě výměňkové stanice má být chápán jako samostatná věc patřící vlastníku odlišnému od vlastníka nemovitosti.“
 - 3.3.4. Nesouladu s judikaturou Nejvyššího soudu:
 - (a) „Právní závěr, že výměňková stanice je součástí nemovitosti již učinil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn.: 28 Cdo 99/2002¹. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud uvedl, že zabudovaná výměňková stanice je součástí nemovitosti, v níž se nachází, neboť podle své povahy k této nemovitosti náležela a nemohla být oddělena, aniž by se nemovitost neznehodnotila.“
 - (b) „Toto rozhodnutí pak navazovalo na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. listopadu 2000, sp. zn.: 29 Cdo 2452/98, dle něhož je výměňkovou stanicí nutno považovat za součást domu, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se dům neznehodnotil.“
 - (c) „V rozhodnutí sp. zn.: 2482/2008² se pak Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda jsou kotle součástí obytných domů, přičemž v tomto rozhodnutí dovodil, že kotle jsou součástí obytných domů, neboť jejich odstraněním z domu bez náhrady jiným zdrojem vytápění by se z hlediska dlouhodobého užívání znemožnilo užívání bytů a znehodnotila stavba (bytového domu) sama.“
- 3.4. Z Prohlášení je zřejmé, že Zadavatel dne 19. 4. 2013 učinil prohlášení jakožto jediný vlastník nemovitostí – budovy č.p. 1307, č.p. 1308, č.p. 1309 na pozemku parc. č. 1913, parc. č. 1912/2, parc. č. 1911 a pozemků parc. č. 1913, 1912/2 a parc. č. 1911 vše v k.ú. Vršovice, obci Praha, jímž bylo

¹ Zřejmě myšlen rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 990/2002 ze dne 25. 7. 2002

² Zřejmě myšlen rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2482/2008 ze dne 14. 7. 2010

vlastnické právo k popsaným nemovitostem rozděleno na vlastnické právo k 67 bytovým jednotkám a 1 nebytovému prostoru ve smyslu § 5 odst. 1 ZoVB, s právními účinky vkladu k 7. 6. 2013, přičemž mimo jiné bylo v Prohlášení stanoveno:

3.4.1. Čl. III ncoznačeným posledním odstavcem: „*Společnými částmi domu nejsou:*

- *technologické zařízení výměňkové stanice umístěné v 1. PP domu č.p. 1308 k.ú. Vršovice,*
- *sekundární horizontální rozvody tepla a teplé vody (umístěné v 1. PP budov), které slouží k dodávce tepla a teplé vody do sousedních domů č.p. 980, 1306, 961, 960 a do všech dalších domů napojených na výměňkovou stanici tepelnými rozvody vedoucími přes pozemek parc. č. 1912/1, vše k.ú. Vršovice,*
- *část primární přípojky tepla v domě č.p. 1308, k.ú. Vršovice určená k primárním dodávkám tepla do shora uvedeného technologického zařízení výměňkové stanice.“*

3.4.2. čl. VI. odst. 1 bodem 5): „*Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám tyto práva ... povinnost strpět v 1.PP³ domu č.p. 1308 bezplatné umístění a provoz technologického zařízení výměňkové stanice ve vlastnictví MČ Praha 10 a případně provozované jí určeno třetí osobou...“*

3.4.3. čl. VI. odst. 1 bodem 6): „*Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám tyto práva ... povinnost strpět bezplatné umístění a provoz (dodávky tepla a teplé vody) sekundárních horizontální rozvodů tepla a teplé vody (umístěných v 1. PP⁴ budov), které slouží k dodávce tepla a teplé vody z výměňkové stanice do sousedních domů č.p. 980, 1306, 961, 960 a do všech dalších domů napojených na výměňkovou stanici tepelnými rozvody vedoucími přes pozemek parc. č. 1912/1, vše k.ú. Vršovice...“*

3.4.4. čl. VI. odst. 1 bodem 7): „*Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám tyto práva ... povinnost strpět bezplatné umístění a provoz (dodávky tepla a teplé vody) části primární přípojky tepla v domě č.p. 1308 k.ú. Vršovice určené k primárním dodávkám tepla do shora uvedeného technologického zařízení výměňkové stanice. Uvedené tepelné rozvody (bod 6 a 7) jsou ve vlastnictví MČ Praha 10 a případně provozované jí určenou třetí osobou.“*

3.5. Vzhledem k tomu, že Vyjádřením je zpochybňováno vlastnické právo Zadavatele k položce č. 34 Zveřejnění záměru – VS Na Louži 1308/23 s popisem: „TK veden z VS Na Louži 1308/23 (parc. č. 1911) vnitroblokem (parc. č. 1912/1, 1910/2) do: a. obj. Oblouková 1255/8 (parc. č. 1910/1), b. obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3), TK veden z obj. Oblouková 1254/6 (parc. č. 1915/3) přes ulici (parc. č. 1929) do obj. Oblouková 1336/5 (parc. č. 1943/2)“ (dále jen „Výměňník“), je nezbytné se primárně věnovat významným právním okamžikům týkajících se vlastnického práva k Výměňníku.

3.6. Nejvýznamnějším milníkem je Prohlášení, které měnilo vlastnické právo Zadavatele k domům a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám.

3.6.1. Vzhledem k tomu, že Prohlášení bylo činěno před 1. 1. 2014, hovoří se o přeměně vlastnického práva k domům a pozemkům, jelikož nebyla účinná úprava § 3054 o. z., podle kterého se stavba měla stát součástí pozemku.

3.6.2. Prohlášení se řídilo ustanoveními ZoVB účinným do 31. 12. 2013, tedy zejména § 4 a § 5 ZoVB.

³ Z přílohy č. 1 Prohlášení vyplývá, že se jedná o zjevnou chybu v psaní, kdy výměňník je zakreslen v 2. PP

⁴ Z přílohy č. 1 Prohlášení vyplývá, že se jedná o zjevnou chybu v psaní, kdy výměňník je zakreslen v 2. PP

- 3.7. Vzhledem k tomu, že v Prohlášení je výslovně uvedeno, že Výměník zůstává ve vlastnictví Zadavatele a není společnou částí domu ve smyslu § 2 písm. g) ZoVB, je nezbytné posoudit, zda Prohlášení v tomto ohledu mohlo takový závěr učinit.
- 3.7.1. Podle § 120 obč. zák. v době učinění Prohlášení platilo, že:
- „(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*
- (2) Stavba není součástí pozemku.“*
- 3.7.2. Podle § 2 písm. g) ZoVB v době učinění Prohlášení platilo, že: „Pro účely tohoto zákona se rozumí ... **společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména** základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, **výměníky tepla**, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny),“
- 3.7.3. V době učinění Prohlášení nenabýly účinnost ustanovení § 505, § 506 a § 508 o. z. na které se Vyjádření odkazuje.
- 3.7.4. Podle § 2 odst. 2 písm. c) bodu 10. energetického zákona účinného od 30. 5. 2012 a účinného v době učinění Prohlášení platilo, že: „*Dále se pro účely tohoto zákona se rozumí ... v teplotě ... předávací stanicí zařízení pro přeměnu parametrů tepelné energie pro potřeby jednoho nebo více objektů; předávací stanice je samostatnou věcí a není součástí budovy, ve které je umístěna...*“
- 3.8. S ohledem na výše uvedená zákonná ustanovení je tak zřejmé, že podle úpravy ZoVB by výměník tepla měl být společnou částí domu určenou pro společné užívání, a podle úpravy by předávací⁵ stanice měla být samostatnou věcí nezávislou na domu.
- 3.9. Specifikem Výměníku pak je, že tento neslouží výhradně domu č.p. 1307, 1308 a 1309, ale i dalším domům v oblasti.
- 3.10. Pokud byl ve Vyjádření citován rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2452/98 ze dne 30. 11. 2000, je nezbytné z něj řádně citovat:
- 3.10.1. *„Výměňková stanice je prostorem, kde je umístěno strojní nebo technologické zařízení, kterým se převádí teplota určitého média na teplotu, která je použitelná pro ústřední vytápění určených objektů. Zařízení, které slouží k těmto účelům, se nazývá výměňník. Pojmy výměňková stanice a výměňník tedy nejsou totožné. Výměňková stanice je prostorem nebo stavbou, kde se nachází výměňník, prostory pro obsluhu, sociální zařízení, apod. V daném případě výměňková stanice slouží pro vytápění pavilonu A1, bez ní by tento objekt nemohl existovat a nemohly by fungovat ani bytové jednotky, které jsou na výměňník napojeny.“*
- 3.10.2. *„Ze zjištěného skutkového stavu vyplývá, že výměňková stanice je součástí předmětného domu služeb, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se věc (dům služeb) znehodnotila. Že podle své povahy k dotčené nemovitosti náleží, vyplývá z toho, že podle zjištění soudu je v daném případě výměňková stanice prostorem, kde je umístěno příslušné strojní, resp. technologické zařízení. Konstrukce stavby přitom neumožňuje oddělení výměňkové stanice od ostatních částí stavby. Stejný závěr by bylo v posuzovaném případě nutno učinit i tehdy, pokud by se za výměňkovou stanicí považovalo*

⁵ Výměňková a předávací stanice se používá jak v legislativě, tak v judikatuře jako zaměňitelné pojmy.

pouze vlastní technologické zařízení. Toto technologické zařízení bylo totiž spojeno se stavebními konstrukcemi, které byly vybudovány speciálně pro potřeby této technologie. Skutečnost, že výměňková stanice nemůže být oddělena, aniž by se věc (dům služeb) znehodnotila pak vyplývá z toho, že z hlediska stavebního neumožňuje konstrukce stavby její oddělení. I pokud by se za výměňkovou stanici považovalo pouze příslušné technologické zařízení, znamenalo by její oddělení znehodnocení domu služeb, neboť ten je vytápěn z této výměňkové stanice. Smlouva přitom ani nepředpokládala, že by došlo k fyzickému oddělení výměňkové stanice.“

- 3.10.3. Výše uvedená citace je důležitá z toho pohledu, že je nezbytné rozlišovat mezi prostorem výměňkové stanice a samotnou technologií výměníku. Specifikem daného rozhodnutí bylo, že spor se týkal stavby, která byla rozdělena na dvě samostatné věci, ačkoliv pro to nebyly dány zákonné podmínky a otázka výměňkové stanice byla otázkou přidruženou, nikoliv hlavní.
- 3.11. Pokud byl ve vyjádření citován rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 990/2002 ze dne 25. 7. 2002, je nezbytné z něj řádně citovat:
- 3.11.1. „Žalobce se na základě kupní smlouvy uzavřené dne 18. 1. 1999 stal vlastníkem bloku panelových domů, v jejichž prvním podzemním podlaží je umístěna výměňková stanice. Žalovaná je provozovatelem výměňkové stanice a také vlastníkem jejího technologického zařízení.“
- 3.11.2. „Jak bylo vysloveno již v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2000, sp. zn. 29 Cdo 2452/98, výměňkovou stanici je nutno považovat za součást domu, neboť podle své povahy k této nemovitosti náleží a nemůže být oddělena, aniž by se dům znehodnotil.“
- 3.11.3. Výše uvedené opět potvrzuje, že Nejvyšší soud ve své judikatuře z relevantní doby rozlišoval mezi výměňkovou stanicí jako prostorem a jejím technologickým zařízením.
- 3.12. Pokud byl ve vyjádření citován rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2482/2008 ze dne 14. 7. 2010, je nezbytné z něj řádně citovat:
- 3.12.1. „Soud prvního stupně rozsudkem zamítl žalobu, aby soud uložil žalované povinnost vydat žalobci mimo jiných věcí i plynový kotel KK 18. Mimo jiné zjistil, že účastníci uzavřeli 14. 6. 2003 manželství. Rozsudkem Okresního soudu v Ostravě z 8. 6. 2005, který nabyl právní moci 16. 6. 2005, bylo zúženo společné jmění účastníků až na věci, které tvoří obvyklé vybavení domácnosti. Kotel KK 18 byl zakoupen 20. 9. 2001 společností IMPEKTA 3000 Ostrava, spol. s r. o. a dne 20. 10. 2005 byl darován žalobci. **Tímto kotlem byl nahrazen kotel v bytě, v němž účastníci bydleli a nyní v něm bydlí žalovaná. Slouží k ohřevu vody a vytápění bytu.**“
- 3.12.2. „Podle § 120 odst. 1 ObčZ součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Zařízení sloužící vytápění obytných místností jsou nezbytnou součástí obytných domů – k tomu srov. § 11 odst. 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Obytné místnosti tedy musí být vybaveny zařízením zajišťujícím dostatečné vytápění s možností regulace tepla. Mezi tato zařízení patří samozřejmě kotle, přičemž plynové a elektrické jsou napojeny na zabudované rozvody plynu nebo elektřiny. Jejich odstraněním z domu bez jejich náhrady jiným zdrojem vytápění se z hlediska dlouhodobého (celoročního) užívání znemožňuje užívání bytů a znehodnocuje stavba sama – významně klesá její užitná hodnota i její cena. Z uvedených skutečností je pak zřejmé, že **zabudovaný (na rozvod plynu připojený) kotel je v zásadě součástí stavby ve smyslu § 120 odst. 1 ObčZ; odvolací soud tedy posoudil věc po právní stránce správně, když uvedl, že kotel není samostatnou věcí, je součástí bytu a nemůže být předmětem občanskoprávních vztahů.**“

- 3.12.3. Výše uvedený rozsudek představuje rozhodnutí o kotli, který měl být součástí bytu, a nikoliv společnou částí (bytového) domu.
- 3.13. Výše uvedená judikatura Nejvyššího soudu řešila otázky sice tematicky blízké řešené problematice, avšak jejich přílehavost je dovozena až přílišným zobecněním jejich závěrů aniž by byly reflektovány specifické podmínky problematiky zadané Zadavatelem.
- 3.14. V ostrém kontrastu s výše uvedeným rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2452/98 ze dne 30. 11. 2000 je pak dřívější rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2548/98 ze dne 27. 4. 2000, který uvedl:
- 3.14.1. *„Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou - universitas rerum cohaerentium - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.“*
- 3.14.2. *„V daném případě šlo o posouzení, zda transformátor, který byl s budovou spojen prostřednictvím rozvodné sítě, byl součástí budovy. Samotná skutečnost, že šlo o objekty spojené rozvodnou sítí, neznamena, že by oba objekty byly natolik fyzicky spojeny, že by tvořily jednu věc. Podle zjištění soudu prvního stupně, které dovolatel nezpochybnil, slouží transformátor i k napájení objektu žalovaného (ve vyjádření k dovolání žalovaný tvrdí, že z něj zásobuje i místní veřejnou síť). Za této situace je pojmově vyloučeno, aby transformátor, který slouží k napájení více objektů, s nimiž je propojen kabely, byl součástí jednoho z těchto objektů. Musel by být součástí každého objektu, se kterým je spojen sítí; to je v rozporu se samotným pojmem součást věci. Jde proto o samostatnou věc, která je hospodářsky využívána pro více objektů; na tom by nic neměnila ani skutečnost, že provoz některých budov mohl být na provozu tohoto transformátoru více závislý než provoz budov jiných. Žalobce proto nemůže být z titulu vlastnictví k budově, které transformátor též slouží, jeho vlastníkem.“*
- 3.14.3. Uvedený rozsudek Nejvyššího soudu nebyl pozdějším rozsudkem překonán, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o odlišné situace, tedy v tomto případě přílehavém řešení pro zařízení, které slouží více samostatným objektům jakožto samostatné věci.
- 3.15. Z dikce zákonných ustanovení lze tak usuzovat, že ačkoliv výměníky (jakožto technologie) v době učinění Prohlášení byly demonstrativně zahrnuty do výčtu společných částí domu podle ZoVB, měly být podle dikce energetického zákona samostatnou věcí v rámci topné soustavy.
- 3.16. Posledně citovaný rozsudek Nejvyššího soudu byl citován v nedávném rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2656/2024 ze dne 22. 12. 2025, který řešil obdobnou záležitost jako je řešena v rámci tohoto stanoviska a významné jsou závěry:
- 3.16.1. *„Pro úplnost obecných východisek pak dovolací soud dodává, že obecný soukromoprávní trend směřuje k tomu, aby inženýrské sítě byly vnímány jako samostatné věci oddělené od pozemku s předpokladem jejich jednotného chápání, což má zjevně usnadnit realizaci právních vztahů k nim se vztahujících. Tomu ostatně odpovídá i úprava obsažená v § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, podle které „inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí“. Zákonná*

úprava zakládá vyvrátitelnou domněnku, podle níž se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. Dovolací soud v této souvislosti souhlasí se závěry vyslovenými v odborné komentářové literatuře, podle kterých se v praxi bude jednat zpravidla o stavby výměňkových stanic, trafostanic, rozvaděčů elektřiny, kanalizačních jímek a vpustí atd. Je v zásadě nerozhodné, zda se stavba či technické zařízení nachází na pozemku (pod ním, nad ním), či zda je „zpracována“ v rámci jiné stavby. Vyvrácení zákonné domněnky pak může vést k závěru o tom, že provozně související stavba či jiné technické zařízení je buď samostatnou věcí, či součástí pozemku. Takové vyvrácení může zakládat speciální právní úprava obsažená např. v zákoně č. 274/2001 Sb. pro oblast vodovodů a kanalizací (k tomu srovnej blíže: Melzer, F., Těgl, P. a kolektiv. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654. Praha: Leges, 2014, s. 347–348*).“

- 3.16.2. „Součástí věci se může stát i původně samostatná věc, je-li spojena s jinou věcí. Zpravidla půjde o fyzické spojení, nelze však zcela vyloučit, že jedinou věcí v právním smyslu mohou být věci, které takto spojeny nebudou (například sluchátko bezdrátového telefonního přístroje). Nutnou podmínkou pro to, aby původně samostatná věc mohla být v případě volnějšího spojení s jinou věcí považována za součást věci, je, aby nadále byla v samostatných funkčních vazbách pouze s touto jedinou věcí. Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne ze dne 27. 4. 2000 sp. zn. 22 Cdo 2548/98 (uveřejněný v časopise *Právní rozhledy*, 2000, č. 10, s. 466)].“
- 3.16.3. „V poměrech této věci vyšly nalézací soudy ze skutkového závěru, který dovolací soud nemůže nijak zpochybnit (srov. § 241a odst. 1 o. s. ř. a contrario), a sice že vyjmutím části rozvodného tepelného zařízení, ke kterým se žalobkyně domáhá určení vlastnického práva, by se teplo nedostalo ke koncovým zákazníkům a RTZ by neplnilo svoji funkci. Nejeví se pak s přihlédnutím k výše uvedenému jako nesprávný závěr o tom, že RTZ projednávané v tomto případě je samostatnou věcí a částí, k nimž se žalobkyně domáhá určení vlastnického práva, představují součástí RTZ, neboť by v případě jejich vyjmutí vedená energie nebyla zpracována a rozváděna tak, aby se dostala k odběratelům.“
- 3.16.4. „Odvolací soud nadto své závěry spojil se zdůrazněním individuálních okolností věci, neboť rozvodné tepelné zařízení bylo přenecháno žalovaným žalobkyni do užívání již jako celek v době, kdy již bylo vybudováno v minulosti, žalobkyně ho také jako celek začala užívat v rámci uzavřené nájemní smlouvy a v průběhu užívání prováděla stavební a rekonstrukční práce na tomto zařízení s vědomím, že je provádí jako nájemkyně. Nebudovala tak celé zařízení jako nové, ale v rámci zásahů do stávajícího existujícího rozvodného zařízení, k němuž svědčilo vlastnické právo žalované (což mezi účastníky ostatně nebylo sporné). S přihlédnutím ke všem uvedeným skutečnostem pak závěry odvolacího soudu obstojí.“
- 3.16.5. „Závěry přijaté odvolacím soudem nejsou vyloučeny ani právní úpravou na úseku teplotrenství. Její podrobný rozbor provedl odvolací soud jak ve vztahu k zákonu č. 222/1994 Sb., tak i následnému zákonu č. 458/2000 Sb. (bod 14 a následující odůvodnění rozsudku odvolacího soudu). Uvedené zákony obdohnou úpravu předpokládající samostatný právní režim jednotlivých částí soustavy jako zákon č. 274/2001 Sb. nemají. Samostatná právní úprava předávací stanice, kterou za samostatnou věc v právním smyslu označuje § 2 odst. 2

písm. c) bod 10 zákona č. 458/2000 Sb., byla přijata až zákonem č. 165/2012 Sb., jehož přijetím došlo k novelizaci zákona č. 458/2000 Sb. s účinností od 31. 1. 2012.“


- 3.16.6. Z uvedených citací lze dovodit, že ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) bodu 10. energetického zákona odpovídá vymezení samostatné věci, jak ji Nejvyšší soud předvidá ve svém výkladu, avšak v jím řešené konkrétní věci se neuplatnila.
- 3.17. Na případ Zadavatele lze výše uvedený výklad aplikovat tak, že podle zákonných předpisů účinných v době učinění Prohlášení bylo možné vymezit Výměňník jako samostatnou věc, která není společnou částí domu rozděleného na jednotky. Uplatní se zde výkladové pravidlo speciální úpravy pro předávací stanice dle energetického zákona, která tak má pro specialitu přednost před obecnými pravidly pro vymezení společných částí domu a součástí věci dle ZoVB.
- 3.18. Ve vztahu k argumentaci ve Vyjádření podle zákonné úpravy o. z. je nezbytné uvést, že tato se vyhýbá ustanovení § 509 o. z., který stanoví: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“ Z odborné literatury je pak nezbytné doplnit výklad:
- 3.18.1. „*Důvodem pro to, aby liniové stavby měly právní režim, který je odlišný od jiných druhů staveb, je jejich přepravní a komunikační funkce (Pavlík 2017 s. 3). Jejich účelem totiž je přepravovat osoby či materiál (pozemní komunikace; dráhy; vleky), data (sítě elektronických komunikací), vodu (vodovody, meliorace), tekuté odpadní látky (kanalizace), teplotnosné látky (teplovody), plyn (plynovod) či elektrickou energii (sítě elektrického vedení). Liniové stavby mohou vést pod povrchem (potrubí, kanalizace), na povrchu (pozemní komunikace), i nad povrchem (nadzemní energetické vedení, akvadukty).*“⁶
- 3.18.2. „*Zákon stanoví vyvratitelnou domněnku, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí. Jedná se například o trafostanice, výměňňkové stanice, vodojemy, jímky, zásobníky plynu, hlásiče náledí, ochranné ploty, zásobníky a skládky údržbových hmot, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě apod. Nemusí se jednat pouze o taková zařízení, která jsou se sítí fyzicky spojena, ale může jít o jakoukoliv provozní souvislost. Rozhodující tedy je účel, k němuž stavba slouží. Typicky tak je součástí veřejné telekomunikační sítě elektronické komunikační zařízení veřejné telekomunikační sítě, i když je s ní spojeno pouze bezdrátově.*“⁷
- 3.19. I s ohledem na textaci Prohlášení, které Zadavatele učinil jako jediný vlastník, nelze mít pochybnosti o tom, že od počátku jeho záměrem bylo, aby Výměňník byl samostatnou věcí, právě s ohledem na skutečnost, že není zařízením sloužícím jednomu domu, ale zařízením, které slouží více nemovitostem.

4. ZÁVĚR

- 4.1. Výměňník byl Prohlášením Zadavatele potvrzen jako samostatná věc odlišná od domu, a to vše v souladu s tehdy platnou zákonnou úpravou, přičemž nebyly naplněny zákonné podmínky pro to, aby Prohlášení v tomto ohledu bylo neplatné. S ohledem na relevantní zákonnou úpravu se Výměňník nestal součástí domu, respektive jeho společnou částí, ani s účinností o. z. od

⁶ KOUKAL, Pavel. § 509 [Liniové stavby]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1572, marg. č. 6.

⁷ KOUKAL, Pavel. § 509 [Liniové stavby]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1572, marg. č. 12–13.



1. 1. 2014, jelikož tento rovněž předjímá samostatnost inženýrských sítí, jejichž součástí jsou i zařízení nezbytná k jejich řádnému provozu.

Za KGS legal s.r.o., advokátní kancelář
JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M., advokát a partner



MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 10

Úřad městské části Praha 10
odbor bytů a nebytových prostor

Náš spis: SZ P10-086638/2026/2
Naše č.j.: P10-086638/2026
Vyřizuje: Dominika Hronová
Kontakt: dominika.hronova@praha10.cz
V Praze dne 02.03.2026



Odpověď k vyjádření k záměru na prodej výměňkových stanic a plynových kotelen a plynových kanálů

Vážený pane doktore,

obracím se na Vás ve věci Vašeho vyjádření k záměru prodeje technologických zařízení výměňkových stanic (VS) a plynových kotelen (PK) a souvisejících topných kanálů (TK) nacházejících se mimo stavební objekty ze dne 9. 2. 2026 (dále jen „**Vyjádření**“).

Předně je nezbytné uvést, že Vaše jednotka vznikla na základě Prohlášení vlastníka Na Louži č.p. 1307, 1308, 1309 k.ú. Vršovice ze dne 19. 4. 2013 s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí k 7. 6. 2013 (dále jen „**Prohlášení**“), tedy ještě před účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**o. z.**“).

V Prohlášení, které by Vám jakožto vlastníku jednotky mělo být známo, je v čl. III. výslovně uvedeno:

„*Společnými částmi domu nejsou:*

- *technologické zařízení výměňkové stanice umístěné v 1. PP domu č.p. 1308 k.ú. Vršovice,*
- *sekundární horizontální rozvody tepla a teplé vody (umístěné v 1. PP budov), které slouží k dodávce tepla a teplé vody do sousedních domů č.p. 980, 1306, 961, 960 a do všech dalších domů napojených na výměňkovou stanici tepelnými rozvody vedoucími přes pozemek parc. č. 1912/1, vše k.ú. Vršovice,*
- *část primární přípojky tepla v domě č.p. 1308, k.ú. Vršovice určená k primárním dodávkám tepla do shora uvedeného technologického zařízení výměňkové stanice.“*

Přičemž v čl. IV. Prohlášení jsou uvedeny v odst. 1 pod body 5) – 7) povinnosti strpět bezúplatné umístění a provoz těchto zařízení.

S ohledem na Vámi citovanou judikaturu je nezbytné uvést, že tato je nepřiléhavá, jelikož sice řeší tematicky blízkou problematiku, specifické okolnosti jsou odlišné, zejména co do předmětu řízení. V tomto ohledu si dovoluji odkázat na přílehlavější rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2548/98 ze dne 27. 4. 2000, který uvedl: „*Vstupuje-li objekt do samostatných funkčních vazeb s jinými objekty, aniž by pro tyto vazby byla nutná existence celku vyššího řádu, jde o samostatný objekt. Pokud tedy určitá věc, která je spojena s jinou věcí, má vazby k dalším věcem, aniž by k těmto vazbám bylo zapotřebí existence této jiné věci, nemůže být součástí věci (může jít nanejvýš o věc složenou - universitas rerum cohaerentium - ve které každá z původních věcí zachovává svoji individualitu a je samostatným předmětem právních vztahů). Má-li spojením původně samostatných věcí vzniknout věc nová (popřípadě má-li jedna z těchto věcí zaniknout jako přírůstek), je třeba, aby původní věci byly nadále ve vztazích k okolí jako jediný celek; tomuto požadavku odporuje stav, kdy původní věci si zachovávají samostatné funkce a vnější vztahy.“* V daném případě šlo o zařízení transformátoru, přesto se jednalo o záležitost blízkou nynějšímu problému technologického zařízení výměňkové stanice sloužícího více domům, která funguje na podobném systému vzájemného technologického propojení.

Závěry uvedené rozhodnutí na teplotenské zařízení aplikoval Nejvyšší soud naposledy ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 2656/2024 ze dne 22. 12. 2025, přičemž zároveň poukázal, přestože jej nebylo ve věci aplikovat, na ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) bod. 10 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), který s účinností od 30. 5. 2012 stanoví:

„Dále se pro účely tohoto zákona se rozumí ... v teplárenství ... předávací stanici zařízení pro přeměnu parametrů tepelné energie pro potřeby jednoho nebo více objektů; předávací stanice je samostatnou věcí a není součástí budovy, ve které je umístěna...“

Vzhledem k tomu, že zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů ve svém § 2 písm. g) ve znění účinném v době učinění Prohlášení upravoval společné věci domu tak, že mají sloužit (jen) domu a výměníky byly uvedeny v rámci demonstrativního výčtu, je nepochybné, že vymezení technologického zařízení výměňkové stanice sloužící pro více objektů jako samostatné věci, která nebyla společnou částí domu Na Louži č.p. 1307, 1308 a 1309, mělo oporu jak v zákonné úpravě, tak i ve stabilním judikatorním výkladu.

Ostatně potřeba samostatnosti tohoto technologického zařízení je popsána v ustanovení § 509 o. z., které stanoví: *„Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“* Přičemž odborná literatura se přiklání k tomu součástí liniových staveb, a tedy věcí samostatnou, která není součástí pozemku, jsou i technická zařízení, když uvádí: *„Důvodem pro to, aby liniové stavby měly právní režim, který je odlišný od jiných druhů staveb, je jejich přepravní a komunikační funkce (Pavlík 2017 s. 3). Jejich účelem totiž je přepravovat osoby či materiál (pozemní komunikace; dráhy; vleky), data (sítě elektronických komunikací), vodu (vodovody, meliorace), tekuté odpadní látky (kanalizace), teplotosné látky (teploměry) ... Zákon stanoví vyvrátitelnou domněnku, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí. Jedná se například o trafostanice, výměňkové stanice...“* (KOUKAL, Pavl. § 509 [Liniové stavby]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník 1. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022). S ohledem na systematiku o.z. se pak jedná o ustanovení speciální v poměru k § 508 o. z.

S ohledem na výše uvedené tak nelze souhlasit s Vaším závěrem, že s technologickým zařízením výměňkových stanic (VS) a souvisejících topných kanálů (TK), jak jsou popsány v položce č. 34 zveřejněného závěru nelze nakládat jako se samostatnou věcí.

S pozdravem

Ing. Roman Březina
vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Roman Březina
Organizace:	Městská část Praha 70
Seriové č. cert.:	584150168
Vydavatel cert.:	ACAs[03.3 - Issuing Certificate
Datum a čas:	02.03.2025 09:42:23
Důvod:	
Místo:	