

Odůvodnění druhu veřejné zakázky a volby jednacího řízení s uveřejněním

Zadavatel	Městská část Praha 9 IČO: 00063894, DIČ: CZ00063894 se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9
Veřejná zakázka	Bytový dům pro dostupné nájemní bydlení v Městské části Praha 9
Ev č. VVZ	Z2024-064680
Druh veřejné zakázky	nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce
Druh zadávacího řízení	jednací řízení s uveřejněním dle ust. § 60 ZZVZ

I. Odůvodnění druhu veřejné zakázky

Zadavatel má v úmyslu nabýt do svého vlastnictví nemovitou věc, bytový dům, pro účely dostupného nájemního bydlení na území Městské části Praha 9, a to v souladu s pravidly Programu Dostupné nájemní Státního fondu podpory investic (SFPI), který je spolufinancován z prostředků Evropské unie, z fondu RFF (Recovery and Resilience Facility – RRF). Cílem zadavatele je požádat o podporu bezodkladně, než budou fondem vyhrazené prostředky vyčerpány, a dostupné nájemní bydlení na území Městské části Praha 9 poskytovat vhodným nájemcům nejpozději od června 2027. Program umožňuje koupi bytového domu, případně jeho výstavbu.

Na nabytí (koupi) existující nemovité věci se nevztahuje povinnost vybrat dodavatele v zadávacím řízení (ust. § 29 odst. 1 písm. h) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek /dále jen „ZZVZ“/). V případě koupi nemovité věci, kdy bytový dům ještě není postaven či zkolaudován, se citovaná výjimka nepoužije. Reflektují to i pravidla dotačního programu, dle kterých *pokud budou předmětem nákupu byty, které v době podání žádosti o poskytnutí podpory neexistují, a osoba prodávajícího bude teprve zajišťovat jejich výstavbu, a pokud je klient zadavatelem dle § 4 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, musí dle tohoto zákona postupovat.*

Zadavatel v první fázi zadal provedení analýzy dostupnosti existujících staveb ke koupi dle parametrů dotačního programu, z nichž vyplynula neexistence nemovitých

věcí k výběru na území Městské části Praha 9. Zadavatel tak nemůže k dosažení svého účelu koupit existující nemovitou věc a musí dodavatele vybrat dle ZZVZ.

Zadavatel stanovil minimální technické podmínky, jež musí bytový dům splňovat, v souladu s pravidly dotačního programu. V druhé fázi poptává na trhu existující projekt bytového domu, který by jeho investor na zadavatele převedl po jeho dokončení (kolaudaci). Z tržní analýzy bylo zjištěno, že na tomto poli existuje soutěž projektů min. ve fázi po pravomocném územním rozhodnutí (na území MČ Praha 9 min. 10 projektů). S ohledem na to, že existující projekty mají značnou variabilitu, zadavatel poptává návrh řešení – projekt – který by reflektoval minimální technické podmínky, a na základě předložených projektů vybere dodavatele. Projekt bude realizován tzv. metodou Design and Build, kdy dodavatel bude vybrán dle předloženého projektu, který následně sám zrealizuje a dokončenou stavbu převede na zadavatele.

Z pohledu občanského zákoníku bude mezi zadavatelem a dodavatelem uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní, v níž se dodavatel zaváže po kolaudaci bytového domu převést nemovitou věc na zadavatele a zadavatel mu za to zaplatí ujednanou kupní cenu. Přílohou smlouvy bude projektová dokumentace vč. vydaného stavebního povolení, již bude muset dodavatel dodržet. Transakce tak bude koupí, tj. uzavřením kupní smlouvy na dokončenou stavbu. S ohledem na to, že dodavatel je vybírán ve fázi, kdy bytový dům není existující nemovitou věcí (resp. na pozemku bytový dům, sloužící svému účelu, dosud nestojí), postupuje zadavatel dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

Při klasifikaci druhu veřejné zakázky dle zákona o zadávání veřejných zakázek není rozhodující právní povaha smlouvy uzavírané mezi zadavatelem a dodavatelem, ale vymezení rozdílu mezi veřejnou zakázkou na dodávky a veřejnou zakázkou na stavební práce dle ZZVZ.

Dle ust. § 14 odst. 1 je 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. Pořízením se rozumí zejména koupě, nájem nebo pacht.

Dle ust. § 14 odst. 3 je veřejnou zakázkou na stavební práce je veřejná zakázka, jejímž předmětem je

- a)** poskytnutí činnosti uvedené v oddílu 45 hlavního slovníku CPV,
- b)** zhotovení stavby, nebo
- c)** poskytnutí souvisejících projektových činností, pokud jsou zadávány společně se stavebními pracemi podle písmene a) nebo b).

Dle ust. § 14 odst. 4 je veřejnou zakázkou na stavební práce je veřejná zakázka, jejímž předmětem je stavbou pro účely tohoto zákona výsledek stavebních nebo montážních prací vytvářející jednotný celek, který je sám o sobě dostatečný k plnění hospodářské nebo technické funkce. **Bez ohledu na právní formu spolupráce mezi zadavatelem a dodavatelem se za veřejnou zakázku na stavební práce považuje rovněž zhotovení stavby odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem, přičemž za odpovídající požadavkům stanoveným zadavatelem se považuje stavba, u níž má zadavatel rozhodující vliv na druh nebo projekt stavby.**

Vzhledem k tomu, že zadavatel nejprve vybere projekt, který bude realizován (a z jeho strany bude v podobě koupě nemovité věci financován na základě jeho výběru) a součástí závazku dodavatele bude provést stavbu v souladu se schváleným projektem, jenž bude závaznou přílohou uzavřené smlouvy a od něhož se dodavatel nebude moci odchýlit, je zadavatel v postavení zadavatele veřejné zakázky na stavební práce ve smyslu shora citovaných ustanovení, a to i přesto, že bude uzavírána smlouva kupní, resp. budoucí kupní.

Také dle klasifikace činností ve smyslu ust. § 14 odst. 3 písm. a) bude plnění klasifikováno kódem CPV 45210000-2, bytová výstavba), tj. je splněna definice veřejné zakázky na stavební práce i v případě, že dodavatel není přímým zhotovitelem stavby.

Závěr zadavatele odůvodňuje i odborná literatura k ust. § 29 odst. 1 písm. h) ZZVZ: „Z jazykového výkladu i související judikatury je nutné učinit závěr, že nabytí, nájem či pacht se musí vztahovat k existující věci nemovité, a nikoliv k nemovité věci, která teprve bude předmětem výstavby, jelikož v jejím případě se bude již jednat o veřejnou zakázku na stavební práce.“ (komentář Wolters Kluwer, ZZVZ)

II. Odůvodnění volby zadávacího řízení

Pro nadepsané zadávací řízení zadavatel zvolil použití jednacího řízení s uveřejněním ve smyslu ust. § 60 odst. 1 ZZVZ, což odůvodňuje následovně:

1. součástí plnění veřejné zakázky je **návrh řešení** ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. b) ZZVZ, kdy zadavatel hledá projekt bytového domu a na základě předložených projektů vybere dodavatele; v předložených projektech bude ze strany dodavatelů navrženo řešení dle minimálních technických podmínek, stanovených zadavatelem, každý z dodavatelů navrhne vlastní řešení tak, jak je schopen jej zrealizovat, což následně také učiní. Zadavatel není před podáním předběžných nabídek sto přesně definovat podobu projektu, neboť projekt předkládá investor stavby. Dodavatel navrhuje dle minimálních požadavků zadavatele nové řešení stavby, kterou následně sám realizuje.

2. s ohledem na to, že dodavatelé budou nabízet projekty, vázané na pozemky v jejich vlastnictví, kdy uzavřená smlouva bude smlouvou o smlouvě budoucí kupní, v níž se dodavatel zároveň zaváže realizovat stavbu ve shodě s projektovou dokumentací, zadavatel rovněž potřebuje s účastníky jednat z důvodu **přiměřeného nastavení právních a finančních podmínek** ve smyslu ust. § 60 odst. 1 písm. c) ZZVZ, tak, aby jejich výchozím stanovením nevznikaly bezdůvodné překážky hospodářské soutěže ve smyslu ust. § 36 odst. 1 ZZVZ.

V Praze dne 9. prosince 2024

JUDr. Petr Suchomel, advokát,
zástupce zadavatele