



UOHSX00M2LO7

ÚŘAD PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE



ROZHODNUTÍ

Spisová značka: ÚOHS-S0622/2025/VZ
Číslo jednací: ÚOHS-43421/2025/500

Brno 6. 11. 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 kotlen a výměňkových stanic), blíže specifikovaného ve „Výzvě k předložení žádosti o účast a nabídky“ uveřejněné dne 16. 6. 2025 na profilu cit. zadavatele,

rozhodl takto:

Návrh navrhovatele – COM-TIP s.r.o., IČO 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4 – ze dne 27. 8. 2025 na zahájení správního řízení o přezkoumání úkonů zadavatele – městská část Praha 10, IČO 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10 – učiněných při postupu cit. zadavatele směřujícího k odprodeji tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotlen a výměňkových stanic), blíže specifikovaného ve „Výzvě k předložení žádosti o účast a nabídky“ uveřejněné dne 16. 6. 2025 na profilu cit. zadavatele, se podle § 265 písm. c) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, zamítá, neboť nesměřuje proti postupu, který je zadavatel povinen dodržovat podle tohoto zákona.

ODŮVODNĚNÍ

I. POSTUP ZADAVATELE

1. 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 (dále jen „zadavatel“) – jako veřejný zadavatel dle § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), zahájil podle § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), s analogickým využitím pravidel dle zákona dne 16. 6. 2025 uveřejněním „Výzvy k předložení žádosti o účast a nabídky“ ze dne 12. 6. 2025 (dále jen „výzva k podání žádosti o účast“) na profilu zadavatele pod systémovým číslem P25V00307372 veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku s názvem „Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10“ (dále jen „odprodej tepelného hospodářství“ či „šetřený postup zadavatele“).
2. Předmětem plnění je podle bodu 2. „Předmět a způsob soutěže“ výzvy k podání žádosti o účast *„odprodej tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) Městské části Praha 10 tak, jak je blíže vymezen zejména smlouvou vč. jejich příloh, která tvoří přílohu č. 1. a v přílohách této Výzvy.“*
3. Zadavatel obdržel dne 4. 8. 2025 od navrhovatele – COM-TIP s.r.o., IČO 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4 (dále jen „navrhovatel“) – „Námítky proti postupu vyhlášovatele, který směřuje k zadání veřejné zakázky/koncese (koncese) mimo zadávací/koncesní řízení dle ZZVZ“ z téhož dne (dále jen „námítky“).
4. Zadavatel „Sdělením k podání spol. COM-TIP s.r.o.“ ze dne 18. 8. 2025 (dále jen „sdělení k námítkám“), které navrhovatel obdržel téhož dne, námítky odmítl.
5. Vzhledem k tomu, že navrhovatel nepovažoval sdělení k námítkám za učiněné v souladu se zákonem, podal dne 28. 8. 2025 k Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „Úřad“) návrh na zahájení správního řízení o přezkoumání úkonů zadavatele ze dne 27. 8. 2025 (dále jen „návrh“). Dne 27. 8. 2025 byl stejnopis návrhu doručen také zadavateli.

II. OBSAH NÁVRHU

6. Návrh směřuje proti údajnému postupu zadavatele směřujícímu k zadání veřejné zakázky, resp. koncese nikoliv malého rozsahu, mimo zadávací řízení.
7. Navrhovatel má s odkazem na již v námítkách učiněná tvrzení za to, že podmínky specifikované ve výzvě k podání žádosti o účast a šetřený postup zadavatele jsou v rozporu se zákonem, neboť předmět šetřeného postupu zadavatele je svou povahou nadlimitní veřejnou zakázkou na služby, resp. koncesí nikoliv malého rozsahu, které je zadavatel povinen zadávat v některém z druhů zadávacích řízení dle zákona. Navrhovatel proto považuje šetřený postup zadavatele za rozporný zejména s § 2 zákona a § 3 zákona v návaznosti na § 14 odst. 2 zákona, resp. § 174 zákona.
8. Navrhovatel je přesvědčen, že *„[s] ohledem na veškeré požadavky Zadavatele uvedené ve Výzvě, zejména požadavky na kvalifikaci účastníků Veřejné soutěže v kombinaci s požadavky na zajištění kvality poskytované služby a její dostupnosti občanům městské části Praha 10, eliminace možných rizik při poskytování služby a jejich zohlednění v hodnocení*

podaných žádostí o účast, Navrhovatel konstatuje, že předmětem Veřejné soutěže není pouze prodej tepelného hospodářství. Předmětem Veřejné soutěže je zajištění kvalitní a dostupné služby tepelného hospodářství pro občany městské části Praha 10, tj. i pro Zadavatele, za poskytnutí protiplnění ve formě braní užítka z takto zajištěného provozu tepelného hospodářství. (...) S ohledem na výši protiplnění, které by měl obdržet subjekt vzešlý z Veřejné soutěže, Navrhovatel konstatuje, že by měl být předmět Veřejné soutěže zadáván v některém ze zadávacích řízení dle ZZVZ. Zadavatel tak postupem ve Veřejné soutěži dle § 1772 OZ obchází ZZVZ.“

9. Navrhovatel rovněž s odkazem na požadavky zadavatele týkající se vymezení cílů při hodnocení kvality a přidané hodnoty a dále také při definici rizik, které byly stanoveny v bodě 6. „Pravidla pro hodnocení nabídek“ výzvy k podání žádostí o účast, dodává, že předmětem hodnocení není vyhodnocení kvality samotného kupujícího/poskytovatele služby, ale vyhodnocení kvality poskytované služby.
10. Zadavatel pak dle navrhovatele současně v čl. V. „Prohlášení Kupujícího“ bodu. 13. závazného vzoru kupní smlouvy požaduje po uchazečích doplnit jimi nabízené parametry v rámci kritérií hodnocení „Deklarace kvality a přidaná hodnota“ a „Rizika“, přičemž do čl. VII. „Sankce“ bodu 5. návrhu smlouvy dále zadavatel požaduje doplnit uchazečem definované a navrhované sankce dle „Deklarace kvality a Rizik“. S ohledem na právě uvedené je pak navrhovatel toho názoru, že *„[v] případě, že má být účastníkem Veřejné soutěže nabízená Deklarace kvality a přidaná hodnota podkladem pro výběr nejvýhodnějšího kupujícího a je zároveň součástí závazku kupujícího, nelze konstatovat, že předmětem Veřejné soutěže je pouze prodej tepelného hospodářství bez zajištění konkrétních služeb souvisejících s tepelným hospodářstvím.“*
11. Navrhovatel dále konstatuje, že v případě, kdy by předmětem šetřeného postupu zadavatele byl pouhý prodej tepelného hospodářství, nemělo by pro zadavatele být podstatné, za jakých podmínek a při eliminaci jakých rizik budou občanům městské části Praha 10 poskytovány předmětné služby tepelného hospodářství.
12. Navrhovatel poukazuje také na „Vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 1“ ve znění ze dne 21. 7. 2025 (signováno dne 20. 7. 2025) (dále jen „vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 1“), ve kterém dle navrhovatele zadavatel uvedl, že *„hodlá uložit poskytovateli povinnost provozu zakoupeného majetku, neboť prodávané VS a PK zásobují teplem a teplou vodou obytné domy MČ a SVJ.“*
13. Dále navrhovatel poznamenává, že jakožto poskytovatel stávajících služeb tepelného hospodářství odpovídajících nyní šetřenému předmětu plnění, zpracoval počet vytápěných objektů, které v rámci přílohy návrhu rozčlenil na objekty zadavatele a objekty subjektů odlišných od zadavatele, přičemž dále uvedl, že ze 101 objektů, ke kterým v současnosti zajišťuje navrhovatel služby tepelného hospodářství, je celkem 31 objektů ve vlastnictví či dispozici zadavatele.
14. Navrhovatel je tedy toho názoru, že *„[z]adavatel účelově odhlíží od skutečnosti, že v rámci prodeje tepelného hospodářství požaduje zajištění služby tepelného hospodářství v kvalitě definované jako hodnotící kritérium, přičemž pro případy nedodržení této kvality si vybraný poskytovatel sám definuje sankce, které jsou rovněž předmětem hodnocení dle Výzvy. V případě Veřejné soutěže tak nelze hovořit o pouhém prodeji, když poskytovatel služby*

tepelného hospodářství se zaváže službu poskytovat v konkrétní hodnocené kvalitě, a zároveň bude mít zajištěno protiplnění spočívající v platbách za tyto služby od Zadavatele a dalších subjektů.“

15. Zároveň se navrhovatel domnívá, že se zadavatel nevypořádal se všemi námitkami v souladu se zákonem a sdělení k námitkám tak trpí vadami nepřezkoumatelnosti.
16. Zadavatel pak dle tvrzení navrhovatele realizoval také předběžné tržní konzultace (dále jen „PTK“), avšak dle jeho názoru s ohledem na okolnosti uvedené ve sdělení k námitkám postupoval zadavatel při PTK v rozporu se zákonem.
17. Závěrem navrhovatel Úřadu navrhuje, aby zakázal zadavateli pokračovat v postupu směřujícím k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení.

III. PRŮBĚH SPRÁVNÍHO ŘÍZENÍ

18. Podle § 249 zákona ve spojení s § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), bylo správní řízení o přezkoumání úkonů zadavatele zahájeno dnem 28. 8. 2025, kdy Úřad obdržel návrh navrhovatele.
19. Účastníky správního řízení jsou podle § 256 zákona zadavatel a navrhovatel.
20. Zahájení správního řízení oznámil Úřad jeho účastníkům přípisem č. j. ÚOHS-32920/2025/536 ze dne 29. 8. 2025.
21. Dne 9. 9. 2025 obdržel Úřad vyjádření zadavatele k návrhu navrhovatele (dále jen „vyjádření zadavatele k návrhu“), načež byla Úřadu prostřednictvím certifikovaného elektronického nástroje dne 10. 9. 2025 zpřístupněna dokumentace o zadávacím řízení.

Vyjádření zadavatele k návrhu

22. Zadavatel v úvodu svého vyjádření konstatuje, že předmětem plnění nyní šetřeného postupu zadavatele je odprodej tepelného hospodářství zadavatele bez stanovené smluvní povinnosti provozu, přičemž dále uvádí, že *„[v]zhledem 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.“*
23. Zadavatel dále odkazuje na obsah sdělení k námitkám, ve kterém odmítl námitky navrhovatele, a to z toho důvodu, že předmětem plnění šetřeného postupu zadavatele není zadání veřejné zakázky ve smyslu zákona. Vzhledem k samotnému sdělení k námitkám dále zadavatel uvedl, že předmětné podání učinil z důvodů transparentnosti šetřeného postupu zadavatele, avšak nikoliv z úřední povinnosti stanovené zákonem, neboť se dle zadavatele nejedná o řízení, v němž by bylo možné námitky podat.
24. Předmětem plnění je pak dle zadavatele je uzavření kupní smlouvy s kupujícím, který nabídne nejvýhodnější nabídku k odkupu tepelného hospodářství zadavatele. Předmět plnění tak nelze dle zadavatele rozšiřovat výkladem tak, jak činí navrhovatel.
25. Zadavatel má za to, že z charakteru prodeje tepelného hospodářství zadavatele je zřejmé, že se nejedná o veřejnou zakázku ve smyslu zákona. Vzhledem k předmětu plnění dále zadavatel konstatuje, že *„[p]ředmětem Veřejné soutěže je uzavření kupní smlouvy, přičemž Vyhlášovatel je prodávajícím, a nepožaduje tak po účastnících Veřejné soutěže, aby mu poskytli jakékoliv*

dobavky, 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 dobavky, služby nebo stavební práce.‘¹“

26. Předmětem smlouvy tak dle zadavatele není žádný závazek kupujícího k poskytování dobavek, služeb ani stavebních prací. K právě uvedenému zadavatel dobává, že „[n]a tom nic nemění ani to, že součástí hodnocení nabídek účastníků je též hodnocení jejich kvality. Vyhlašovatel 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. (...) Výzva byla připravena tak, aby se předmět koupě převedl do vlastnictví osoby, která je v ideálu Vyhlašovatele schopná a způsobilá provozovat nadále tepelné hospodářství ve prospěch jeho uživatelů (občanů Vyhlašovatele). Vyhlašovatel však nestanovuje vybranému kupujícímu žádné podmínky provozu tepelného hospodářství. Výběr však je kladen i na aspekt budoucího komfortu občanů obce, neboť jak výše Vyhlašovatel 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.“
27. Pokud pak předmět plnění nenaplnuje znaky veřejné zakázky ve smyslu zákona, nemůže se dle názoru zadavatele jednat ani o koncesi na služby podle § 174 odst. 3 zákona, neboť koncese je též veřejnou zakázkou v širším slova smyslu. Obecně ke koncesím pak zadavatel uvádí, že koncesi lze podle § 179 zákona uzavřít pouze na dobu určitou, z čehož vyplývá, že koncesí nemůže být nepodmíněný převod vlastnického práva. Nelze dále dle názoru zadavatele hovořit ani o tom, že by byl převáděn užitek na kupujícího, neboť celý předmět koupě bude dle smlouvy jeho vlastnictvím. O to spíše nelze dle zadavatele hovořit o přenesení provozního rizika k čemuž konstatuje, že „vybraný kupující bude samotným vlastníkem předmětu koupě podle Smlouvy, tedy není na něj přenášeno žádné provozní riziko, ani z provozování předmětu koupě nebude Vyhlašovatel jakkoliv těžit, a již vůbec ne v neprospěch kupujícího. Vyhlašovatel 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. Vyhlašovatel majetek prodává bez úmyslu těžit na jeho provozu.“
28. Z pohledu zadavatele pak stanovení hodnotících kritérií sleduje povinnosti vyplývající mu z povinnosti správy věci v zájmu veřejnosti, nikoliv snahu zadavatele dosahovat zisku.
29. Vzhledem k údajným rozporným informacím ohledně provedení průzkumu trhu či PTK v jednotlivých vysvětleních výzvy k podání žádostí o účast zadavatel předně uvádí, že z žádných právních předpisů nevyplývá jeho povinnost průzkum trhu či tržní konzultace v tomto případě provádět, načež má za to, že veškeré možné rozpory vysvětlil v rámci vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 3.

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.

30. Zadavatel dále konstatuje, že je v zájmu zadavatele a jeho občanů, aby bylo tepelné hospodářství zadavatele převedeno na kupujícího, který je schopen s předmětem plnění dále kvalifikovaně nakládat. Uvedené však dle zadavatele neznámá, že „by Vyhlašovatel jakkoliv požadoval po vybraném kupujícím jakékoliv ‚protislužby‘, jak se domnívá Navrhovatel. K tomu totiž nemá a nebude mít Vyhlašovatel žádné oprávnění ani pravomoci, ať již by vyplývaly ze Smlouvy (žádné ustanovení o poskytování služeb Vyhlašovatel 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 Vyhlašovatelem povinnost poskytovat blíže neurčené služby pro Vyhlašovatele, nejspíše tedy provoz odkoupeného hospodářství, vůbec se Navrhovatel nevyjadřuje k tomu, jakým způsobem by Vyhlašovatel 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. Vyhlašovatel v tomto smyslu nestanovuje žádná omezení vlastnického práva (s výjimkou některých věcných břemen apod., na která jsou potenciální kupující upozorněni). Pokud by pak Vyhlašovatel požadoval po kupujícím, aby provozoval odkoupené tepelné hospodářství, porušoval by tím ústavně zaručená práva kupujícího.“
31. Dle zadavatele dále není pravdou, že by pro zadavatele nemělo být podstatné za jakých podmínek a při eliminaci jakých rizik budou občanům zadavatele poskytovány předmětné služby tepelného hospodářství, neboť zadavatel je naopak povinen pečovat o potřeby svých občanů.
32. Pokud pak 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“ a dovozuje povinnost provozovat tepelné hospodářství právě z daných hodnotících kritérií, je zadavatel toho názoru, že navrhovatel 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). (...) 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 Vyhlašovatel 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.“
33. Dle zadavatele pak nelze ani z požadavku na technickou kvalifikaci kupujícího dovodit povinnost vybraného kupujícího provozovat tepelného hospodářství. Kvalifikace kupujícího je dle přesvědčení zadavatele 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 Vyhlašovatele 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.“
34. Též je dle názoru zadavatele legitimní, pokud zohlední nejen nabídkovou cenu, ale též přínos pro jeho obyvatele. Hodnocení přístupu kupujícího k občanům zadavatele a dalším osobám je dle přesvědčení zadavatele pouze přidanou hodnotou, kterou bere zadavatel při výběru kupujícího v úvahu, a to dle váhy jednotlivých hodnotících kritérií. Uvedené rovněž

dle zadavatele platí ve vztahu k přístupu kupujícího k tomu, jak, a zda vůbec, bude tepelné hospodářství provozovat.

35. Z výše uvedeného tedy dle zadavatele vyplývá, že postupoval při nastavení podmínek odprodeje tepelného hospodářství v souladu s účely jeho existence, které mu stanovují právní předpisy, načež konstatuje, že „[a]ni účelovou dezinterpretací vysvětlení podmínek soutěže, jak činí Navrhovatel, není možné, aby Vyhlášovatel 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.“
36. Zadavatel opakuje, že „předmětem Veřejné soutěže není provoz tepelného hospodářství, když taková povinnost nijak nevyplývá z Výzvy ani ze Smlouvy. Pokud by snad chtěl Vyhlášovatel 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 Vyhlášovateli poskytovat jakékoliv služby, dodávky či stavební práce. Je zcela irelevantní, že se tepelné hospodářství týká i objektů Vyhlášovatele a jeho občanů. Je zcela na vybraném kupujícím, zda a za jakých podmínek bude tepelné hospodářství provozovat.“
37. Zadavatel také upozorňuje Úřad na to, že „[n]avrhovatel 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, jak Vyhlášovatel ovlivnit, jedná se o výlučně soukromoprávní záležitost. Vyhlášovatel shledává jednání Navrhovatele za zjevné zneužití práva (...).“
38. Vzhledem k výše uvedenému by tedy měl Úřad dle zadavatele správní řízení zastavit, neboť není věcně příslušný k rozhodnutí o předmětném návrhu.

Další průběh správního řízení

39. Rozhodnutím o předběžném opatření č. j. ÚOHS-39845/2025/500 ze dne 14. 10. 2025 uložil Úřad zadavateli zákaz uzavřít smlouvu v předmětném zadávacím řízení, a to až do pravomocného skončení tohoto správního řízení.
40. Usnesením č. j. ÚOHS-40948/2025/536 ze dne 21. 10. 2025 stanovil Úřad účastníkům řízení lhůtu, v níž se mohli vyjádřit k podkladům rozhodnutí.
41. Dne 27. 10. 2025 obdržel Úřad vyjádření zadavatele k podkladům rozhodnutí z téhož dne (dále jen „vyjádření zadavatele k podkladům rozhodnutí“).
42. Dne 4. 11. 2025 obdržel Úřad vyjádření navrhovatele k podkladům rozhodnutí z téhož dne (dále jen „vyjádření navrhovatele k podkladům rozhodnutí“).

Vyjádření zadavatele k podkladům rozhodnutí

43. Zadavatel ve svém vyjádření předně shrnuje svůj postup při odprodeji tepelného hospodářství, načež plně odkazuje na argumentaci učiněnou již ve sdělení k námitkám a ve vyjádření zadavatele k návrhu.

44. Dále zadavatel uvádí, že „*v současné době je vývoj Veřejné soutěže neustále komplikován a mařen, a to především ze strany Navrhovatele, který opakovaně odmítá poskytnout součinnost, která je nutná k poskytnutí všech potřebných informací pro účastníky Veřejné soutěže. Toto chování lze ze strany Navrhovatele vnímat jako účelové a obstrukční, které má vést ke zmaření Veřejné soutěže. Vyhlášovatel opakovaně Navrhovatele žádal o poskytnutí potřebných informací, kdy Navrhovatel zůstává nečinný i přes opakované prosby a upozornění, že se jedná o jeho smluvní povinnosti. Z těchto důvodů pak dochází k neustálému prodlužování lhůty pro podání nabídek.*“
45. Navrhovatel je tedy dle předmětného vyjádření zadavatele v současné době jediným subjektem, který brojí proti zadavatelem stanoveným podmínkám odprodeje tepelného hospodářství.
46. Opětovně pak zadavatel konstatuje, že „*provoz zařízení není a nebude žádnou povinností budoucího smluvního partnera, který odkoupí předmět převodu.*“
47. Zadavatel má tedy za prokázané, že předmět šetřeného postupu zadavatele není veřejnou zakázkou, ani koncesí ve smyslu zákona, neboť se jedná o prostý prodej.
48. S ohledem na výše uvedené tak zadavatel trvá na tom, aby Úřad správní řízení zastavil, neboť není věcně příslušný k rozhodnutí o návrhu.

Vyjádření navrhovatele k podkladům rozhodnutí

49. Navrhovatel je přesvědčen, že z podkladů rozhodnutí vyplývá, že účelem šetřeného postupu zadavatele není jen odprodej tepelného hospodářství zadavatele, ale zejména jeho následné provozování a odběr tepla ze strany zadavatele a občanů městské části Praha 10.
50. Kromě podkladů rozhodnutí vyplývá tato skutečnost dle názoru navrhovatele také z povahy a účelu prodáváného tepelného hospodářství, k čemuž dále navrhovatel konstatuje, že „*[v] souladu s právními předpisy a zejména energetickým zákonem nelze ani uvažovat o tom, že by tepelné hospodářství nový nabyvatel po jeho koupi neprovozoval, a fakticky tak odříznul občany Městské části Praha 10 od dodávek tepla a teplé vody.*“
51. Zadavatel si je dle navrhovatele skutečnosti, že odprodej tepelného hospodářství podmiňuje jeho následným provozem ze strany nového nabyvatele, vědom, což dle navrhovatele průběžně vyplývá nejen z obsahu výzvy k podání žádostí o účast, vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 1, vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 2, ale také z „*Odpovědi na stížnost na postup MČ Praha 10 při prodeji tepelných zařízení a požadavek na přehodnocení soutěže*“ ze dne 16. 10. 2025, ve které zadavatel dle navrhovatele sděluje, že „*podmínky Veřejné soutěže směřují k tomu, aby kupující tepelného hospodářství byl současně jeho provozovatelem, a tedy dodavatelem tepla*“ a dále také z „*Odpovědi na stížnost na postup MČ Praha 10 při prodeji tepelných zařízení*“ ze dne 20. 10. 2025, ve které zadavatel dle navrhovatele sděluje, že „*cílem Veřejné soutěže je zajistit kvalitní provoz zařízení a služeb pro občany prostřednictvím odborného provozovatele.*“
52. Z podkladů rozhodnutí dle navrhovatele dále vyplývá, že „*v rámci provozu tepelných zařízení bude jejich budoucí nabyvatel dodávat teplo bytovým družstvům a SVJ na území Městské části Praha 10, včetně dodávek tepla do objektů, které jsou vlastněny přímo Zadavatelem. Budoucí nabyvatel bude tepelné zdroje provozovat vlastním jménem, ponese související rizika a bude od uvedených subjektů včetně Zadavatele inkasovat úhradu ceny za dodávky tepla.*“

53. Navrhovatel je tedy s ohledem na shora uvedené přesvědčen, že je z podkladů rozhodnutí zjevné, že je šetřený postup zadavatele v rozporu se zákonem, jelikož „[p]ředmětem Veřejné soutěže je totiž zajištění služeb tepelného hospodářství, které naplňují znaky veřejné zakázky dle § 14 odst. 2 ZZVZ, anebo koncese na služby dle § 174 ZZVZ.“
54. Navrhovatel proto trvá na svém návrhu, aby Úřad zakázal zadavateli pokračovat v postupu směřujícím k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení.

IV. ZÁVĚRY ÚŘADU

55. Úřad přezkoumal na základě § 248 a následujících ustanovení zákona případ ve všech vzájemných souvislostech a po zhodnocení všech podkladů, zejména relevantních částí obdržené dokumentace vztahující se k šetřenému postupu zadavatele a vyjádření účastníků správního řízení, rozhodl o zamítnutí návrhu navrhovatele, neboť návrh nesměřuje proti postupu, který je zadavatel povinen dodržovat podle tohoto zákona. Ke svému rozhodnutí Úřad uvádí následující rozhodné skutečnosti.

Relevantní ustanovení zákona

56. Podle § 2 odst. 1 věty první zákona se zadáním veřejné zakázky pro účely tohoto zákona rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce.
57. Podle § 2 odst. 2 zákona je veřejnou zakázkou veřejná zakázka na dodávky podle § 14 odst. 1 zákona, veřejná zakázka na služby podle § 14 odst. 2 zákona, veřejná zakázka na stavební práce podle § 14 odst. 3 zákona, koncese na služby podle § 174 odst. 3 zákona nebo koncese na stavební práce podle § 174 odst. 2 zákona.
58. Podle § 2 odst. 3 zákona je zadavatel povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, není-li dále stanoveno jinak. Tato povinnost se považuje za splněnou, pokud je veřejná zakázka zadána na základě rámcové dohody postupem podle části šesté hlavy II zákona, v dynamickém nákupním systému podle části šesté hlavy III zákona nebo pořizována od centrálního zadavatele nebo jeho prostřednictvím podle § 9 zákona.
59. Podle § 14 odst. 1 zákona 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 cit. ustanovení zákona. Pořízením se rozumí zejména koupě, nájem nebo pacht. Pro účely věty první se za pořízení věci nepovažuje pořízení cenného papíru nebo jiného investičního nástroje, obchodního závodu, jeho samostatné organizační složky nebo podílu v obchodní korporaci.
60. Podle § 14 odst. 2 zákona veřejnou zakázkou na služby je veřejná zakázka, jejímž předmětem je poskytování jiných činností, než uvedených v § 14 odst. 3 zákona.
61. Podle § 14 odst. 3 zákona je veřejnou zakázkou na stavební práce veřejná zakázka, jejímž předmětem je
- a) poskytnutí činnosti uvedené v oddílu 45 hlavního slovníku jednotného klasifikačního systému pro účely veřejných zakázek podle přímo použitelného předpisu Evropské unie (dále jen "hlavní slovník jednotného klasifikačního systému"),
 - b) zhotovení stavby, nebo

- c) poskytnutí souvisejících projektových činností, pokud jsou zadávány společně se stavebními pracemi podle písmene a) nebo b).
62. Podle § 174 odst. 1 zákona podle této části zadavatel postupuje v případě veřejných zakázek, které jsou koncesemi na stavební práce nebo koncesemi na služby. Zadavatel dále použije část první, část druhou, část sedmou hlavu I a část desátou až třináctou, není-li dále stanoveno jinak.
63. Podle § 174 odst. 3 zákona se za zadání koncese na služby považuje uzavření úplatné smlouvy, kterou zadavatel
- a) zadá poskytnutí jiných činností než podle § 14 odst. 3 písm. a) až c) zákona, dodavateli, přičemž protiplnění spočívá v právu braní užitků vyplývajících z poskytování služeb, nebo v tomto právu společně s platbou a
 - b) na dodavatele přenáší provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb.
64. Podle § 174 odst. 4 zákona se má za to, že došlo k přenesení provozního rizika podle § 174 odst. 2 a 3 zákona, pokud dodavateli za běžných tržních podmínek není zaručena návratnost vynaložených investic nebo nákladů vzniklých při provozování stavby nebo poskytování služeb, jež jsou předmětem koncese. Může se jednat o riziko na straně poptávky, riziko na straně nabídky, nebo riziko na straně poptávky i nabídky. Může se jednat i o částečný přenos provozního rizika, pokud část provozního rizika přenesená na dodavatele zahrnuje skutečné vystavení výkyvům trhu tak, aby případné odhadované ztráty dodavateli nebyly pouze zanedbatelné.
65. Podle § 176 odst. 1 zákona je zadavatel povinen koncese zadat v koncesním řízení, nepoužije-li jiný druh zadávacího řízení podle § 55 zákona. Jednací řízení bez uveřejnění je zadavatel oprávněn použít pouze za splnění podmínek podle § 63 odst. 1 až odst. 4 zákona.
66. Podle § 178 zákona zadavatel není povinen v zadávacím řízení zadat koncesi malého rozsahu, jejíž předpokládaná hodnota je rovna nebo nižší než 20 000 000 Kč; ustanovení § 27 a § 31 zákona se nepoužijí.
67. Podle § 241 odst. 2 písm. c) zákona se námitky podle § 241 odst. 1 zákona podávají písemně a lze je podat proti postupu zadavatele, který směřuje k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení v rozporu s tímto zákonem.
68. Podle § 248 odst. 1 zákona Úřad vykonává dozor nad dodržováním pravidel stanovených tímto zákonem a zadávacími podmínkami pro zadání veřejné zakázky a pro zvláštní postupy podle části šesté zadavatelem. Dozor Úřad vykonává rovněž nad dodržováním pravidel pro postup v zadávacím řízení nebo pro zvláštní postup podle části šesté stanovených přímo použitelným předpisem Evropské unie zadavatelem.
69. Podle § 248 odst. 2 zákona dozor podle § 248 odst. 1 zákona Úřad nevykonává nad postupem zadavatele při zadávání veřejné zakázky malého rozsahu, koncese malého rozsahu podle § 178 zákona nebo sektorové veřejné zakázky podle § 158 odst. 1 zákona; to neplatí v případech, kdy zadavatel zahájí zadávací řízení podle § 4 odst. 4 nebo 5 zákona.
70. Podle § 265 písm. c) zákona Úřad návrh zamítne, pokud návrh nesměřuje proti postupu, který je zadavatel povinen dodržovat podle tohoto zákona.

Skutečnosti vyplývající z dokumentace o zadávacím řízení

71. V bodě 1. „Úvod“ výzvy k podání žádostí o účast bylo zadavatelem uvedeno, že „[t]oto řízení je veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku dle ustanovení § 1772 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen ‚soutěž‘). Vyhlašovatel současně pro tuto soutěž analogicky využívá některých institutů a pravidel zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen ‚zákon‘).“
72. V bodě 4. „Požadavky na prokázání kvalifikace (bude součástí podání žádosti o účast)“ výzvy k podání žádostí o účast zadavatel v rámci technické kvalifikace stanovil mj. následující:
*„K prokázání kritérií technické kvalifikace Vyhlašovatel požaduje:
 Vyhlašovatel požaduje po Poskytovateli předložení seznamu referenčního plnění služeb.
 Ze seznamu musí vyplývat, že Poskytovatel realizoval:*
- 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.“*
73. V bodě 5. „Hodnocení nabídek“ výzvy k podání žádostí o účast zadavatel stanovil, že „nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti. Ekonomická výhodnost nabídek bude provedena ve formě hodnocení dílčích hodnotících kritérií (viz níže).“
74. Dle bodu 6. „Pravidla pro hodnocení nabídek“ výzvy k podání žádostí o účast zadavatel stanovil níže uvedená kritéria hodnocení s tím, že na základě součtu výsledných hodnot všech dílčích kritérií jednotlivých nabídek bude stanoveno pořadí úspěšnosti jednotlivých nabídek tak, že nejvýhodnější je vždy ta nabídka, která dosáhne nejvyšší hodnoty (nejvyššího počtu bodů). Pro hodnocení nabídek použije hodnotící komise bodovací stupnici od 0 do 100 bodů a obodování dílčích hodnotících kritérií se dále řídí následujícími procentními váhami:

Číslo kritéria	Kritérium hodnocení	Váha kritéria v %
1.	Cena	70 %
2.	Deklarace kvality a přidaná hodnota	20 %
3.	Rizika	10 %

75. V rámci dílčího hodnotícího kritéria „Cena“ stanoveného v bodu 6. „Pravidla pro hodnocení nabídek“ výzvy k podání žádostí o účast dále zadavatel uvedl mj. následující:
„V rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria bude Vyhlašovatel hodnotit nabídkové ceny Zájemců tak, že bude stanoveno pořadí jednotlivých nabídek podle výše jejich nabídkových cen. Nejvýhodnější nabídkou v daném kritériu bude vyhodnocena nabídka s nejvyšší nabídkovou cenou za odkup infrastruktury.“

Jedná se o nákladové kvantitativní kritérium, u něhož jsou preferovány vyšší hodnoty před nižšími.

Vyhlašovatel stanovuje, že nejnižší možná nabídková cena je 17 628 208,- Kč (sedmnáct milionů šest set dvacet osm tisíc dvě stě osm korun českých) včetně DPH.“

76. V rámci dílčího hodnotícího kritéria „Deklarace kvality a přidaná hodnota“ stanoveného v bodu 6. „Pravidla pro hodnocení nabídek“ výzvy k podání žádostí o účast dále zadavatel uvedl mj. následující:

„Účelem tohoto hodnotícího kritéria je prezentace postupů Závjemce, které je schopen zavést v případě odkupu infrastruktury Vyhlašovatele, vč. jeho přidané hodnoty.

Vyhlašovatel očekává, že Závjemci 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 Závjemce skutečně může poskytnout přidanou hodnotu.

Vyhlašovatel vymezuje následující cíle:

- (i) Prospěch pro občany MČ Prahy 10;*
- (ii) Proklientský přístup a uspokojování potřeb občanů;*
- (iii) Stálý tým, odbornost zaměstnanců Závjemce;*
- (iv) Přidaná hodnota (co může Závjemce nabídnout při odkupu infrastruktury navíc).*

V rámci tohoto kritéria hodnocení bude Vyhlašovatel hodnotit všechny výše uvedené cíle, a především naplnění těchto cílů pomocí závazků, které budou perfektní, jasné, srozumitelné a zajištěné.

Toto kritérium bude zpracováno v podobě dokumentu, který může mít max. 10 000 znaků vč. mezer.

Závjemci musí tento dokument vypracovat se zachováním anonymity, tedy v čistém dokumentu bez označení obchodních údajů nebo jakéhokoliv možného identifikátoru.

Vyhlašovatel upozorňuje, že pokud Závjemce přesáhne maximálních povolených počet znaků, pak bude jeho nabídka hodnocena 0 body. Přípustný je pouze text. Obrázky, grafy, schémata apod. nebudou předmětem hodnocení.

Hodnocení nabídek v tomto kritériu bude provedeno podle následujícího klíče:“

Body	Odůvodnění
100	Úroveň nabídky je velmi vysoká. Závazky předložené dodavatelem přispívají k naplnění cílů Vyhlašovatele. Závazky jsou podloženy údaji, ze kterých lze dovodit, že bude dosaženo velmi vysoké odborné úrovně plnění závazků.
80	Úroveň nabídky je vyšší než průměrná, nedosahuje ale velmi vysoké úrovně. Závazky předložené dodavatelem přispívají k naplnění cílů Vyhlašovatele a jsou převážně podloženy.
50	Úroveň nabídky je průměrná. Závazky předložené dodavatelem přispívají k naplnění cílů Vyhlašovatele, avšak nejsou dostatečně podloženy skutečnostmi, na základě kterých by bylo možné přesvědčivě prokázat, že tyto závazky budou efektivní.
10	Úroveň nabídky je nízká či nedostatečná. Závazky předložené dodavatelem přispívají k naplnění cílů Vyhlašovatele jen minimálně. Dodavatel se nedostatečně věnuje zohlednění podstatných skutečností rozhodným pro přidělení vyššího hodnocení.

77. V rámci dílčího hodnotícího kritéria „Rizika“ stanoveného v bodu 6. „Pravidla pro hodnocení nabídek“ výzvy k podání žádostí o účast dále zadavatel uvedl mj. následující:

„Účelem tohoto hodnotícího kritéria je posouzení rizik ze strany Závemce, které souvisí s provozem tepelného hospodářství, a způsob jejich mitigace či navržení jiných opatření ve vztahu k občanům městské části Prahy 10.

Předmětem hodnocení v rámci tohoto hodnotícího kritéria bude Závemcem předložený dokument, který by měl obsahovat:

- 3 rizika, které souvisí s provozem tepelného hospodářství včetně jejich popisu a intenzity (Závemce uvádí, proč je možnost výskytu rizika vysoká nebo jeho dopad významný);*
- opatření ke každému riziku, kdy Závemce jasně 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.*

Toto kritérium bude zpracováno v podobě dokumentu, který může mít max. 10 000 znaků vč. mezer.

Závemci musí tento dokument vypracovat se zachováním anonymity, tedy v čistém dokumentu bez označení obchodních údajů nebo jakéhokoliv možného identifikátoru.

Vyhlašovatel upozorňuje, že pokud Závemce přesáhne maximálních povolených počet znaků, pak bude jeho nabídka hodnocena 0 body. Přípustný je pouze text. Obrázky, grafy, schémata apod. nebudou předmětem hodnocení.

Hodnocení nabídek v části II. bude provedeno podle následujícího klíče:“

Body	Odůvodnění
100	Úroveň nabídky je velmi vysoká. Opatření předložená dodavatelem přispívají k minimalizaci vzniku či negativního dopadu rizika. Opatření jsou podložena údaji, ze kterých lze převážně dovodit, že úroveň opatření je velmi vysoká.
80	Úroveň nabídky je vyšší než průměrná, nedosahuje ale velmi vysoké úrovně. Opatření předložená dodavatelem přispívají k minimalizaci vzniku či negativního dopadu rizika. Opatření jsou podložena údaji, ze kterých lze převážně dovodit, že této úrovně opatření bude dosaženo.
50	Úroveň nabídky je průměrná. Opatření předložená dodavatelem přispívají k minimalizaci vzniku či negativního dopadu rizik. Opatření jsou podložena údaji, ze kterých lze převážně dovodit, že úroveň opatření je průměrná.
10	Úroveň nabídky je podprůměrná či nedostatečná. Opatření předložená dodavatelem přispívají k minimalizaci vzniku či negativního dopadu rizika jen minimálně. Opatření jsou podložena údaji, ze kterých lze převážně dovodit, že úroveň opatření je nízká.

78. Z článku I. „Úvodní ustanovení“ závazného vzoru smlouvy vyplývá následující:

„Prodávající prohlašuje, že má na základě ust. § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZHMP“), ve spojení s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, do správy svěřeny topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměníkových stanic, které dohromady tvoří tepelné hospodářství Městské části Praha 10 (dále jen „Předmět koupě“). Kompletní specifikace tepelného hospodářství jako Předmětu koupě dle této Smlouvy je jako příloha č. 1 (v rámci soutěže příloha č. 4 – 6) nedílnou součástí této Smlouvy.

Prodávající dále prohlašuje, že je v souladu se ZHMP oprávněn s Předmětem koupě nakládat, a že je tedy oprávněn převést vlastnické právo k Předmětu koupě touto Smlouvou na Kupujícího. Proávající dále prohlašuje, že rada Městské části Praha 10 usnesením č. 0805/RMČ/2023 ze dne 30. 11. 2023 odsouhlasila záměr prodat Předmět koupě.

Tato Smlouva je uzavíraná a základě veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku vyhlášené Prodávajícím. Kupující výslovně prohlašuje, že bezvýhradně souhlasí s podmínkami veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na odkup Předmětu koupě vyhlášené Prodávajícím.“

79. Z článku II. „Předmět Smlouvy“ závazného vzoru smlouvy vyplývá mj. následující:

„Prodávající touto Smlouvou prodává Předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 1. této Smlouvy a specifikovaný v příloze č. 1 této Smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými Kupujícímu a Kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.“

80. Z článku V. „Prohlášení kupujícího“ bodu 9. závazného vzoru smlouvy vyplývá, že „[k]upující dále bere na vědomí, že Předmět koupě je pronajímán nájemcům provozujícím tepelné hospodářství, kterými jsou:

a) společnost CALOR spol. s r.o., IČO: 242 06 466, se sídlem Jevanská 1085/12, 100 00 Praha 10,

b) společnost COM-TIP s.r.o., IČO: 457 88 677, se sídlem Družstevní 1395/8, Nusle, 140 00 Praha 4,

a to na základě nájemních smluv na dobu neurčitou s výpovědní dobou šest (6) měsíců, nebude-li dohodnuto jinak.“

81. Z článku V. „Prohlášení kupujícího“ bodu 13. závazného vzoru smlouvy vyplývá, že „[k]upující se dále zavazuje [doplní Kupující dle Deklarace kvality a přidané hodnoty a Rizik].“
82. Z článku VII. „Sankce“ bodu 5. závazného vzoru smlouvy vyplývá, že „[s]ankce dle Deklarace kvality a Rizik [doplní Kupující].“

83. V rámci vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 1 zadavatel uvedl mj. následující:
„Zástupci zadavatele byly dne 10.7.2025 a 11.7.2025 doručeny žádosti dodavatele o vysvětlení dokumentace k výše specifikované veřejné zakázce. Tyto žádosti jsou vypořádány níže.

Dodavatel ve své žádosti č. 1 uvedl doslovně následující:

(...)

Dotaz č. 2

Hodlá Vyhlašovatel uložit Poskytovateli povinnost provozu zakoupeného majetku?

K dotazu č. 2 zadavatel uvádí následující:

Vyhlašovatel hodlá uložit Poskytovateli povinnost provozu zakoupeného majetku, neboť prodávané VS a PK zásobují teplem a teplou vodou obytné domy MČ a SVJ.

Dotaz č. 3

Může Poskytovatel majetek po jeho zakoupení prodat či s ním jinak nakládat, či bude stanovovat Vyhlašovatel nějaká omezení? Případně jaká?

K dotazu č. 3 zadavatel uvádí následující:

Vyhlašovatel sděluje, že pokud Poskytovatel zajistí dodávky tepla a teplé vody do domů, které každá VS a PK zásobuje (tedy bude plnit povinnost provozu zakoupeného majetku) je na Poskytovateli, jak s majetkem dále naloží.

Dotaz č. 4

Mezi dílčí hodnotící kritéria je řazena i deklarace kvality a soupis rizik provozu. Jak toto máme interpretovat v kontextu toho, že se jedná dle vzorové kupní smlouvy o prostý prodej majetku, který je navíc pronajat třetím osobám? Shodně nerozumíme požadavku na dodávku tepla, když se jedná dle vzorové smlouvy o prostý převod majetku bez dalšího?

K dotazu č. 4 zadavatel uvádí následující:

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. Vyhlašovatel tímto chrání především kvalitu budoucích služeb ve prospěch občanů Městské části Praha 10.

(...)

Dotaz č. 6

Jak jsou hodnotící kritéria a jím odpovídající obsah nabídek zohledněny ve vzorové kupní smlouvě?

K dotazu č. 6 zadavatel uvádí následující:

Vyhlašovatel sděluje, že deklarace kvality a rizika, resp. závazky navržené uchazečem budou zapracovány v implementační fázi do smlouvy, a to ve vyznačených místech k doplněná závazků a souvisejících sankcí.

(...)

Dodavatel ve své žádosti č. 2 uvedl doslovně následující:

(...)

Dotaz č. 3

Proč jsou v rámci dokumentace soutěže stanoveny požadavky na kvalifikaci týkající se provozu, resp. dodávek tepla, když se z hlediska vzorové kupní smlouvy jedná o prostý převod teplárenského majetku bez dalšího?

K dotazu č. 3 zadavatel uvádí následující:

Jak bylo uvedeno výše, Vyhlašovatel zvolil metodu výběru založenou nikoliv pouze na nejvyšší nabídkové ceně za odkup, ale s ohledem na skutečnost, že se jedná o klíčovou službu občanům Městské části Praha 10, se Vyhlašovatel formou výběru ujišťuje a utvrzuje v převodu majetku na nejvhodnějšího uchazeče. Podmínky na nejvhodnějšího uchazeče zvolil proto s ohledem na svoje potřeby.“

84. V rámci „Vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 3“ (dále jen „vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 3“) zadavatel uvedl mj. následující:

„Zástupci zadavatele byly dne 24.7.2025 doručeny žádosti dodavatelů o vysvětlení dokumentace k výše specifikované veřejné zakázce. Tyto žádosti vypořádána níže:

Dodavatel ve své žádosti uvedl doslovně následující:

Dotaz č. 1

,Vážení,

ve výše uvedené věci jste na profilu zadavatele dne 21.7.2025 a dne 24.7.2025 uveřejnili vysvětlení dokumentace. Ve vysvětlení z 21.7.2025 k dotazu č. 1 uvádíte:

Dotaz č. 1

Provedl Vyhlašovatel před zahájením soutěže ve vztahu k podmínkám soutěže nějaký průzkum trhu či tržní konzultace obdobně jako v případě zakázek ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek?

K dotazu č. 1 zadavatel uvádí následující:

*Vyhlašovatel sděluje, že **průzkum trhu ani tržní konzultace neprováděl**, neboť k tomu neměl důvody.*

Ve vysvětlení z 24.7.2025 k dotazu č. 1 uvádíte:

K dotazu č. 1 zadavatel uvádí následující:

Vyhlašovatel sděluje, že na základě **průzkumu trhu byl ověřen** rozsah možných budoucích poskytovatelů služeb, a to i s aktuálně nastavenou kvalifikací. Vyhlašovatel věří, že tyto podmínky nastavil adekvátně a přiměřeně s ohledem na rozsah a specifikaci předmětu veřejné soutěže. V současné době tak Vyhlašovatel nepřistoupí ke změně zadávacích podmínek.

S ohledem na výše uvedené prosíme o vysvětlení tohoto rozporu. Pokud byl skutečně průzkum trhu proveden, prosím o sdělení, jakým způsobem probíhal, kdo z možných budoucích poskytovatelů služeb byl do něj zapojen, a jak se případně výsledky průzkumu trhu promítly do dokumentace veřejné soutěže.

Předem děkujeme.

K dotazu č. 1 zadavatel uvádí následující:

Vyhlašovatel sděluje, že v rámci jeho odpovědi nevnímá žádný rozpor. Vyhlašovatel 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 Vyhlašovatel provedl průzkum trhu formou znalosti relevantních osob z řad zaměstnanců městského úřadu a doplněný o online průzkum, tedy prostřednictvím internetu.“

85. V rámci „Vysvětlení dokumentace (výzvy k podání nabídek) č. 5“ (dále jen „vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 5“) zadavatel uvedl mj. následující:

„Zástupci zadavatele byla dne 8. 9. 2025 doručena žádost dodavatele o vysvětlení dokumentace k výše specifikované veřejné soutěži. Tato žádost je vypořádána níže:

Dodavatel ve své žádosti uvedl doslovně následující:

Žádáme tímto o zodpovězení otázek a zaslání dokumentace k předmětné soutěži, jak následuje.

(...)

10) Stanovuje Vyhlašovatel pro necenová dílčí hodnotící kritéria (Deklarace kvality a rizika) nějaké minimální závazné požadavky?

11) Umožňují podmínky výzvy podat pouze cenovou nabídku bez dodání podkladů pro hodnocení Deklarace kvality a Rizik, nebo bude v takovém případě poskytovatel dle výzvy vyloučen?

(...)

13) Popište prosím přesně proces a způsob doplnění části nabídky vybraného poskytovatele pro Deklaraci kvality a Rizik do vzorové kupní smlouvy.

(...)

K dotazu č. 10 vyhlašovatel uvádí následující:

Veškeré požadavky na nabídku ve vztahu k dílčím hodnotícím kritériím jsou uvedeny v zadávací dokumentaci (ve výzvě k podání nabídek).

K dotazu č. 11 vyhlašovatel uvádí následující:

Pokud poskytovatel nepředloží žádné podklady pro hodnocení Deklarace kvality a Rizik, bude mu v rámci těchto dílčích hodnotících kritérií uděleno 0 bodů. To samé platí v případě, že nebudou dodrženy veškeré požadavky na zpracování uvedených dílčích kritérií.

(...)

K dotazu č. 13 vyhlášovatel uvádí následující:

Vyhlášovatel nebude poskytovat podrobný návod pro doplnění vzorové kupní smlouvy, veškeré informace jsou součástí zadávacích podmínek. Je na poskytovateli, aby podal nabídku řádně. Závazky a sankce uvedené v poskytovatelem předložené kupní smlouvě musí odpovídat údajům uvedeným v rámci podkladů předložených pro hodnocení Deklarace kvality a Rizik. Pro vyloučení pochybností však vyhlášovatel uvádí, že pokud nebudou předloženy podklady pro hodnocení Deklarace kvality a Rizik, nemusí poskytovatel uvádět údaje týkající se Deklarace kvality a Rizik do kupní smlouvy. Smyslem metody je pomocí měřitelných a prokazatelných tvrzení v rámci Deklarace kvality a Rizik vytvořit rovněž k nim odpovídající vynutitelné závazky a tyto promítnout do smlouvy. K precizaci textu (nikoliv obsahu) závazku pak slouží implementační fáze, nicméně poskytovatel v rámci podání nabídky již (chce-li závazky nabídnout) tyto popsat do návrhu smlouvy v rámci své nabídky.“

Právní posouzení

86. Úřad uvádí, že s ohledem na obsah podaného návrhu je předmětem přezkumu ve správním řízení posouzení zákonnosti postupu zadavatele spočívajícím v odprodeji tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) zadavatele mimo zadávací řízení, neboť se navrhovatel v podaném návrhu domnívá, že podmínky specifikované ve výzvě k podání žádostí o účast a šetřený postup zadavatele jsou v rozporu se zákonem, a to z toho důvodu, že předmět šetřeného postupu zadavatele je svou povahou nadlimitní veřejnou zakázkou na služby, resp. koncesí nikoliv malého rozsahu, kterou je zadavatel povinen zadávat v některém z druhů zadávacích řízení dle ustanovení § 3 zákona.
87. Úřad předně konstatuje, že jeho kompetence při výkonu dozoru nad zadáváním veřejných zakázek a zvláštními postupy jsou vymezeny v ustanovení § 248 zákona. Podle § 248 odst. 1 a 2 zákona Úřad vykonává dozor nad dodržováním pravidel stanovených tímto zákonem a zadávacími podmínkami pro zadání veřejné zakázky a pro zvláštní postupy podle části šesté zákona a rovněž dozor nad dodržováním pravidel pro postup v zadávacím řízení nebo pro zvláštní postup podle části šesté stanovených přímo použitelným předpisem Evropské unie zadavatelem, přičemž dozor podle § 248 odst. 1 zákona Úřad nevykonává nad postupem zadavatele při zadávání veřejné zakázky malého rozsahu, koncese malého rozsahu podle § 178 zákona nebo sektorové veřejné zakázky podle § 158 odst. 1 zákona; to neplatí v případech, kdy zadavatel zahájí zadávací řízení podle § 4 odst. 4 nebo 5 zákona.
88. S odkazem na předchozí bod odůvodnění tohoto rozhodnutí Úřad poznamenává, že za situace, kdy jednání zadavatele, resp. kontraktační proces, nesměřuje k uzavření smlouvy na plnění, jež by naplňovalo zákonem vymezené znaky veřejné zakázky, popř. koncese (k tomu v podrobnostech viz níže), není Úřad k přezkumu takového postupu zadavatele kompetentní, a zadavateli za tento postup nelze uložit žádné nápravné opatření ve smyslu zákona, a to ani dle § 263 odst. 7 zákona. Jinými slovy řečeno, k tomu, aby byl Úřad příslušný k přezkumu postupu zadavatele, musí být takový postup „označitelný“ za zadávání veřejné zakázky,

resp. koncese; v opačném případě není kompetence Úřadu k přezkumu takového postupu zadavatele dána. Pro rozptýlení jakýchkoliv pochybností Úřad akcentuje, že uvedené však neplatí v situaci, kdy Úřad přezkoumává postup zadavatele, který nespadá pod režim zákona, jako ve zde řešeném případě, kdy je předmětem sporu právě skutečnost, zda postup zadavatele naplňuje znaky zadávání veřejné zakázky (ve smyslu rozsahu § 2 odst. 2 zákona), a měl být tento postup uplatňován v rámci zadávacího řízení.

89. S ohledem na výše uvedené je dle Úřadu zřejmé, že návrh napadá postup zadavatele směřující k údajnému zadání veřejné zakázky, resp. koncese, mimo zadávací řízení. Otázkou sporu je tedy posouzení skutečnosti, zda je zadavatel povinen vybrat dodavatele (kupujícího), s nímž hodlá uzavřít smlouvu na odprodej tepelného hospodářství, v zadávacím, resp. koncesním, řízení, tzn. zda šetřený postup zadavatele představuje veřejnou zakázku, resp. koncesi. Dále je ve vztahu k namítaným skutečnostem nutné posoudit, zda zadavatel uvedeným postupem, tj. záměrem uzavřít smlouvu na odprodej tepelného hospodářství, zadává veřejnou zakázku, potažmo koncesi na služby, tzn. zda postup zadavatele směřující k uzavření smlouvy na odprodej tepelného hospodářství směřuje k zadání veřejné zakázky na služby, event. jakékoliv veřejné zakázky, resp. koncese, mimo zadávací řízení.
90. Vzhledem k výše uvedenému se Úřad tedy předně zabýval skutečností, zda šetřený postup zadavatele naplňuje znaky veřejné zakázky, resp. koncese, ve smyslu zákona, a zda tedy měl být výběr dodavatele (kupujícího) zadavatelem uskutečněn v zadávacím, resp. koncesním, řízení.

K údajnému postupu zadavatele směřujícímu k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení

91. Úřad předně v obecné rovině uvádí, že zadavatel je při výběru dodavatele na poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací vázán zákonnými pravidly a předepsanými zákonnými postupy. S tím souvisí v první řadě povinnost dle § 2 odst. 3 zákona zadat veřejnou zakázku v některém z taxativně vymezených druhů zadávacích řízení, nestanoví-li zákon jinak.
92. Ve vztahu k obecným východiskům týkajícím se naplnění pojmu veřejná zakázka je v tomto ohledu možno odkázat na obsah důvodové zprávy k zákonu, v níž je mj. uvedeno následující „[n]ávrh vymezuje pojem zadání veřejné zakázky, kterým rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby či stavební práce. Charakteristikou veřejné zakázky je úplatnost, tedy zadavatel „platí“ za poskytnuté plnění, přičemž „úplata“ nemusí probíhat jen prostřednictvím peněz, může být realizována jinou formou (...) Rozhodující je také skutečnost, že platí zadavatel. V případě, že zadavatel poskytuje plnění (prodává, pronajímá) a sám je příjemcem úhrady, není uzavření takové smlouvy již zadáním veřejné zakázky. Další charakteristikou je povinnost na straně dodavatele spočívající v poskytnutí plnění (...) Zadáním veřejné zakázky není uzavření smlouvy, která nenaplňuje zákonné znaky zadání veřejné zakázky. V takovém případě uzavření smlouvy není tímto zákonem regulováno vůbec.“
93. Již z výše uvedeného je zjevné, že nelze na každé jednání zadavatele nahlížet jako na takové, které by představovalo jednání vedoucí k zadání veřejné zakázky (která by potažmo měla být zadána v zadávacím řízení), tzn. nelze na každý krok zadavatele, který činí, hledět prizmatem zákona. Zadavatel je při svém počínání vázán zákonem pouze za situace, že v jeho jednání lze nalézt znaky vedoucí k zadávání veřejné zakázky, avšak ne každé jednání tyto znaky naplní a lze jej subsumovat pod „zadávání veřejné zakázky“. Pokud by tomu tak bylo, nebylo by ani

potřeba, aby zákonodárce definoval, jaké prvky musí být naplněny, aby se vůbec jednalo o veřejnou zakázku, jelikož pod pojem veřejné zakázky by spadalo jakékoliv jednání zadavatele.

94. Co se týče zodpovězení otázky v kontextu shora nastíněného výkladu definice veřejné zakázky, je třeba posoudit, zda v daném případě představuje potenciální kupující pro zadavatele (a) dodavatele; (b) dodavatel v kontextu výše řešené problematiky zadavateli nabízí (dodává) plnění; (c) plnění je úplatné (zadavatel za něj zaplatí dodavateli).
95. Stěžejními dokumenty, o které opírá navrhovatel svou argumentaci týkající se údajného obcházení zákona zadavatelem, jsou v šetřeném případě výzva k podání žádostí o účast a závazný vzor smlouvy. Úřad se tudíž zabýval charakterem výzvy k podání žádostí o účast a charakterem předmětné smlouvy jako takové s tím, že ve vztahu ke konkrétním ustanovením předmětných dokumentů, která jsou z pohledu Úřadu relevantní pro rozhodnutí věci, konstatuje Úřad následující.
96. S ohledem na obsah výzvy k podání žádostí o účast a znění samotného závazného vzoru kupní smlouvy Úřad konstatuje, že předmětem šetřeného postupu zadavatele je odprodej tepelného hospodářství sestávajícího z topných kanálů a zařízení plynových kotlen a výměňkových stanic svěřených do správy zadavatele a blíže specifikovaných v přílohách předmětné výzvy k podání žádostí o účast. Z úvodních ustanovení smlouvy dále vyplývá, že je zadavatel, jakožto prodávající, oprávněn převést vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího.
97. 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 právé posouzení této otázky je klíčové pro posouzení, zda se v předmětné věci jedná o veřejnou zakázku či nikoliv.
98. Osobu dodavatele pak v kontextu zákona nelze vnímat libovolně. Dle § 5 věty první zákona se dodavatelem pro účely tohoto zákona rozumí osoba, která nabízí poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací, nebo více těchto osob společně. Z uvedeného je tedy zjevné, že definice dodavatele je v dikci zákona velmi úzce spjata s tím, že se musí jednat o subjekt, který nabízí zadavateli určitý druh plnění (poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací), které je zákonem dále rovněž definováno. Osobu dodavatele a dodávané úplatné plnění lze tak vnímat jako „spojité nádoby“, a to v tom smyslu, že aby se jednalo o zadávání veřejné zakázky, musí existovat dodavatel, kterým je poskytováno určité úplatné protiplnění vůči zadavateli. Zákon v tomto směru rozeznává veřejné zakázky na dodávky, služby a stavební práce.
99. V § 14 odst. 1 zákona je definováno, že veřejnou zakázkou na dodávky je veřejná zakázka, jejímž předmětem je pořízení věcí, zvířat nebo ovladatelných přírodních sil, pokud nejsou součástí veřejné zakázky na stavební práce podle § 14 odst. 3 zákona. Pořízením se rozumí zejména koupě, nájem nebo pacht. Pro účely věty první se za pořízení věci nepovažuje pořízení cenného papíru nebo jiného investičního nástroje, obchodního závodu, jeho samostatné organizační služby nebo podílu v obchodní korporaci.

100. Úřad předně konstatuje, že ze závazného vzoru kupní smlouvy nevyplývá, že by zadavatel po kupujícím požadoval cokoliv dodat (a to jak ve formě koupě, nájmu či pachtu). V ustanoveních předmětné smlouvy nelze shledávat naplnění znaků veřejné zakázky na dodávky, jelikož v ní není obsažen žádný závazek kupujícího vůči zadavateli, tzn. že by mělo být z jeho strany poskytnuto jakékoliv úplatné protiplnění (a to ani ve formě dodávek) zadavateli. Zadavatel ani nepožaduje dodání žádného plnění v podobě dodávky. Úřad proto neshledal, že by z obsahu předmětné smlouvy vyplýval závazek kupujícího poskytnout zadavateli jakékoliv plnění, jehož předmětem by bylo pořízení věcí, zvířat či ovladatelných přírodních sil. Potenciální kupující tedy zadavateli „neprodává“ žádné plnění, což je právě charakteristickým rysem veřejné zakázky na dodávky. Odprodej tepelného hospodářství tedy nepředstavuje veřejnou zakázku na dodávku, resp. poskytnutí dodávky.
101. Veřejnou zakázkou na stavební práce je podle § 14 odst. 3 zákona veřejná zakázka, jejímž předmětem je poskytnutí činnosti uvedené v oddílu 45 hlavního slovníku jednotného klasifikačního systému pro účely veřejných zakázek podle přímo použitelného předpisu Evropské unie, zhotovení stavby, nebo poskytnutí souvisejících projektových činností, pokud jsou zadávány společně se stavebními pracemi podle písmene a) nebo b).
102. Úřad má také v tomto případě za to, že šetřený postup zadavatele nelze z logiky věci kvalifikovat jako veřejnou zakázku na stavební práce, jelikož je z povahy věci vyloučeno nazírat na odprodej tepelného hospodářství jako na stavební práci. Dle přesvědčení Úřadu je tudíž možno bez dalšího konstatovat, že odprodej tepelného hospodářství nelze považovat za postup zadavatele směřující k zadání veřejné zakázky na stavební práce.
103. S ohledem na vše výše uvedené má tedy Úřad za to, že postup zadavatele spočívající v převedení vlastnického práva k předmětu koupě nelze kvalifikovat jako postup zadavatele směřující k zadání veřejné zakázky na dodávky či stavební práce, což mj. netvrdí ani sám navrhovatel, jelikož předmětným postupem zadavatel nenakupuje od dodavatele plnění spočívající v dodávkách, nýbrž stavebních pracích, a nelze tedy na něj hledět jako na úplatné protiplnění mezi stranami (zadavatelem a kupujícím), které by představovalo veřejnou zakázku.
104. Co se týče posouzení, zda odprodej tepelného hospodářství zadavatele představuje veřejnou zakázku na služby, Úřad konstatuje, že veřejná zakázka na služby je definována v § 14 odst. 2 zákona, a to tak, že jejím předmětem je poskytování jiných služeb, než uvedených v odst. 3 zákona. Zjednodušeně lze tedy veřejnou zakázku na služby chápat tak, že není veřejnou zakázkou na dodávky nebo stavební práce. Jedná se tak o jakousi zbytkovou kategorii plnění. Gros posouzení pak spočívá v tom, jestli výběrem kupujícího zadavatel získává dodavatele, který mu poskytuje nějaké úplatné plnění spočívající ve službě (výkonu určité činnosti).
105. S ohledem na výše specifikovaný předmět plnění šetřeného postupu zadavatele Úřad konstatuje, že z podmínek předmětné výzvy k podání žádostí o účast, závazného vzoru kupní smlouvy či z dalších dokumentů zadavatele pořízených v souvislosti s odprodejem tepelného hospodářství vyplývá, že předmětem šetřeného postupu zadavatele je převedení vlastnického práva do správy zadavateli svěřených topných kanálů a zařízení plynových kotlen a výměňkových stanic tvořících tepelné hospodářství zadavatele do výlučného vlastnictví kupujícího. Předmětem šetřeného postupu zadavatele tedy není ani požadavek na poskytnutí služeb, jelikož to, že uzavřením úplatné smlouvy se zadavatelem kupující přijímá předmět

koupě do svého výlučného vlastnictví, neznamena naplnění znaků veřejné zakázky, neboť kupující zadavateli ničeho nenabízí, neposkytuje mu za úplatu žádnou činnost (službu). V daném případě tedy Úřad neshledal ani naplnění znaků veřejné zakázky na služby.

106. K výše uvedenému Úřad dodává, že smyslem a účelem zákona je zajistit transparentní vynakládání veřejných prostředků při zajištění co nejširší hospodářské soutěže, avšak na předmětný postup zadavatele, který žádným způsobem v souvislosti s odprodejem tepelného hospodářství veřejné prostředky nevynakládá, když naopak prodává jemu do správy svěřený majetek, zákon nedopadá, neboť není naplněna definice veřejné zakázky – absentuje poskytnutí plnění, které by zadavatel tímto získal od dodavatele.
107. Přestože bylo ze strany Úřadu dovozeno, že předmětem šetřeného postupu zadavatele není požadavek na poskytnutí dodávek, služeb, ani stavebních prací, a tedy poskytnutí jakékoliv formy protiplnění za strany kupujícího, tedy, že šetřený postup zadavatele nenaplnuje znaky veřejné zakázky ve smyslu § 14 odst. 1 až 3 zákona, považuje Úřad s ohledem na argumentaci navrhovatele za vhodné ozřejmit, proč se v daném případě nejedná o koncesi ve smyslu § 174 zákona.
108. Úřad nejprve v obecné rovině uvádí, že koncese jsou z hlediska své podstaty a obdobného vymezení jejich definice v zákoně zakotveny jako zvláštní druh veřejných zakázek, jejichž základní odlišnost spočívá zejména v přenosu rizik na dodavatele.² Z ustanovení § 2 odst. 2 a odst. 3 zákona vyplývá, že koncesi zadavatel musí (není-li splněna některá ze zákonných výjimek) zadat ve formalizovaném zadávacím řízení. Nepoužije-li zadavatel jiný druh zadávacího řízení podle § 55 zákona, je podle § 176 odst. 1 zákona povinen zadat koncesi v koncesním řízení. Zákon dále upravuje výjimky³, kdy zadavatel není povinen zadat koncesi v zadávacím řízení. Jednou ze zákonných výjimek je koncese malého rozsahu dle § 178 zákona, jejíž předpokládaná hodnota je rovna nebo nižší než 20 000 000 Kč.
109. S ohledem na skutečnost, že zákon v § 174 odst. 1 umožňuje zadat koncesi na stavební práce či na služby, tedy nikoliv na dodávky, přičemž varianta stavebních prací je v daném případě, jak bylo dovozeno výše, zcela vyloučena, bude argumentace Úřadu vystavěna pouze ve vztahu k pravidlům zákona vztahujícím se ke koncesím na služby.
110. Podle § 174 odst. 3 zákona se za zadání koncese na služby považuje uzavření úplatné smlouvy, kterou zadavatel
- a) zadá poskytnutí jiných činností než podle § 14 odst. 3 písm. a) až c) zákona, dodavateli, přičemž protiplnění spočívá v právu braní užitků vyplývajících z poskytování služeb, nebo v tomto právu společně s platbou a
 - b) na dodavatele přenáší provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb.
111. Aby se jednalo o koncesi na služby ve smyslu § 174 odst. 3 zákona, je nezbytné kumulativní naplnění jejich základních pojmových znaků.
112. Podstatou koncese na služby je v souladu s § 174 odst. 3 zákona uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, přičemž zadavatel na základě tohoto smluvního vztahu

² Viz důvodová zpráva k zákonu.

³ Viz § 29, § 30, § 177 a § 178 zákona.

opravňuje dodavatele, aby místo něj poskytoval určitou službu (první pojmový znak). Zároveň se zadavatel jako protiplnění zavazuje umožnit koncesionáři brát užitky vyplývající z poskytování předmětných služeb, popřípadě spolu s poskytnutím části plnění v penězích (druhý pojmový znak), přičemž zadavatel na dodavatele přenáší provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování těchto služeb (třetí pojmový znak).

113. Za závazek dodavatele se tedy považuje poskytování služby; přitom je nutné uvést, že poskytování veřejných služeb není základním znakem koncesní smlouvy, jelikož koncesní smlouva je obecná, může se týkat v podstatě jakékoli činnosti, kterou zadavatel vykonává. Závazek zadavatele pak spočívá v tom, že umožní dodavateli brát užitky vyplývající z poskytování služeb, což může být případně doplněno i další úplatou ze strany zadavatele. Jinak řečeno, dodavatel poskytne zadavateli plnění a zadavatel umožní dodavateli realizovat užitek z jím poskytnutého plnění, přičemž právo brát užitky je základním znakem koncese. Tento pojmový znak je typicky naplněn tehdy, když dodavatel vybírá platby (užitky) od koncových uživatelů. Avšak lze jej chápat i v širším měřítku, tzn., že platby od koncových uživatelů může vybírat přímo zadavatel, přičemž tyto platby jsou přes zadavatele distribuovány dodavateli, pro kterého se stávají jeho příjmem.
114. Jak již bylo řečeno výše, zásadním pojmovým znakem koncesí je právě přenos provozního rizika spojeného s braním užitků na dodavatele, kdy dodavateli za běžných tržních podmínek není zaručena návratnost vynaložených investic nebo nákladů vzniklých při poskytování služeb, jež jsou předmětem koncese. Může se jednat o riziko na straně poptávky, riziko na straně nabídky, nebo riziko na straně poptávky i nabídky. Může se jednat i o částečný přenos provozního rizika, pokud část provozního rizika přenesená na dodavatele zahrnuje skutečné vystavení výkyvům trhu tak, aby případné odhadované ztráty dodavateli nebyly pouze zanedbatelné (viz § 174 odst. 4 zákona). Pokud tedy výše uvedené pojmové znaky smlouva nenaplnuje, nejedná se o koncesi na služby ve smyslu § 174 odst. 3 zákona.
115. Úřad s odkazem na již výše uvedené konstatuje, že předmětem šetřeného postupu zadavatele je odprodej tepelného hospodářství sestávajícího z topných kanálů a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic svěřených do správy zadavatele a blíže specifikovaných v přílohách předmětné výzvy k podání žádostí o účast. Z úvodních ustanovení smlouvy dále vyplývá, že je zadavatel, jakožto prodávající, oprávněn převést vlastnické právo k předmětu koupě na kupujícího. Předmětem šetřeného postupu zadavatele je tedy převedení vlastnického práva do správy zadavateli svěřených topných kanálů a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic tvořících tepelné hospodářství zadavatele do výlučného vlastnictví kupujícího.
116. Z hlediska výše uvedeného tedy Úřad vzhledem k nyní šetřené věci dovozuje, že není splněn již první definiční parametr koncese stanovený v § 174 odst. 3 písm. a) zákona, a to z toho důvodu, že zadavatel, jak již bylo výše uvedeno, nezískává prostřednictvím odprodeje tepelného hospodářství dodavatele, který by mu poskytoval nějaké úplatné plnění spočívající ve výkonu určité činnosti, resp. poskytoval určité služby. V případě odprodeje tepelného hospodářství tak nelze hovořit ani o poskytnutí protiplnění kupujícím spočívajícím v právu braním užitků vyplývajících z poskytování služeb, jelikož zadavatel žádné poskytnutí služeb dle smlouvy nepožaduje. K tomu Úřad opakuje, že znění předmětné smlouvy skutečně obsahuje pouze odkup předmětu koupě, tedy výše specifikovaného do správy zadavateli svěřeného

tepelného hospodářství, které kupující přijímá do svého výlučného vlastnictví s tím, že s daným majetkem dále může nakládat dle svého uvážení.

117. K tomu Úřad uvádí, že obdobně není splněna ani druhá definiční podmínka koncese dle § 174 odst. 3 písm. b) zákona, jelikož není ze strany zadavatele na dodavatele žádným způsobem přeneseno provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb, jelikož bylo výše dovozeno, že žádné služby zadavatel po dodavateli, resp. kupujícím, nepožaduje. Pro posouzení šetřené věci je též podstatné, že tepelné hospodářství jako takové, tedy předmět koupě dále specifikovaný v přílohách č. 4 – 6 výzvy k podání žádostí o účast, případně po podpisu předmětné smlouvy do výlučného vlastnictví kupujícího.
118. S ohledem na právě uvedené má Úřad za prokázané, že podmínky stanovené ve smlouvě nenaplnují pojmové znaky koncese ve smyslu § 174 odst. 3 zákona, neboť předmětem závazného vzoru smlouvy není úprava poskytování služeb tepelného hospodářství občanům zadavatele za protiplnění spočívající v právu kupujícího brát užitky z poskytované služby ve formě výběru platby za její provoz od koncových uživatelů za současného přenesení provozního rizika ze strany zadavatele na kupujícího spojeného s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb.
119. V předmětné věci tak není splněna podstata koncese, která spočívá v oprávnění dodavatele, aby místo zadavatele poskytoval určitou službu, za jejíž poskytování se zadavatel jako protiplnění zavazuje umožnit dodavateli realizovat užitek vyplývající z poskytování předmětných služeb, načež není ze strany zadavatele na dodavatele přeneseno provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování těchto služeb.
120. S ohledem na shora uvedené Úřad shrnuje, že se v případě odprodeje tepelného hospodářství nejedná o koncesi dle zákona, přičemž na tomto závěru ničeho nemění ani argumentace navrhovatele, kterou se Úřad v podrobnostech zabývá níže.
121. K tomu předně Úřad poznamenává, že navrhovatel dovozuje povinnost zadání koncese na služby mj. z vysvětlení výzvy k podání žádostí o účast č. 1, ve které zadavatel v odpovědi na dotaz č. 2 konstatoval, že *„hodlá uložit Poskytovateli povinnost provozu zakoupeného majetku, neboť prodávané VS a PK zásobují teplem a teplou vodou obytné domy MČ a SVJ“*, přičemž uložení povinnosti provozu vyplývá také z odpovědi zadavatele na dotazy č. 3 a č. 4 předmětného vysvětlení (viz bod 83. odůvodnění tohoto rozhodnutí).
122. Úřad pak k danému vysvětlení poznamenává, že přestože zde zadavatel uvedl, že hodlá kupujícímu uložit povinnost provozu tepelného hospodářství, uvedené však žádným způsobem nereflektoval v závazném vzoru kupní smlouvy, ve kterém, jak již bylo výše dovozeno, je předmětem pouhý prodej tepelného hospodářství zadavatele jako celku kupujícímu, který jej přijímá do svého výlučného vlastnictví. Sám zadavatel dále uvedené komentoval tak, že *„[s]mlouva hovoří jasně, k žádné její změně žádným vysvětlením v tomto ohledu nedošlo.“*
123. Povinnost provozu tepelného hospodářství dále navrhovatel odvozuje od stanovení požadavků na prokázání technické kvalifikace, které byly součástí výzvy k podání žádostí o účast, a v rámci kterých zadavatel požadoval předložení seznamu referenčních plnění služeb, ze kterého muselo vyplývat, že má kupující zkušenosti s provozem tepelného hospodářství (viz bod 72. odůvodnění tohoto rozhodnutí).

124. K samotnému stanovení kvalifikačních a hodnotících kritérií v rámci výzvy k podání žádostí o účast pak zadavatel uvádí, že tyto stanovil z toho důvodu, že předpokládá, že kupující bude i nadále provozovat, ať už sám nebo prostřednictvím jiných osob, předmětné tepelné hospodářství, jelikož by dále nedávalo smysl, aby si kupující kupoval infrastrukturu bez toho, aniž by těžil z přípojných míst. Zadavateli jde tedy dále především o to, aby byl předmět koupě převeden do vlastnictví osoby, která je schopná a způsobilá nadále tepelné hospodářství kvalifikovaně provozovat.
125. Vzhledem ke stanovení kvalifikačních kritérií tak Úřad uvádí, že tyto zadavatel stanovil především s ohledem na předpoklad provozu tepelného hospodářství kupujícím, přičemž je pro zadavatele, jakožto městskou část, která má dle zákonných povinností pečovat o potřeby občanů, prioritou, aby v případě, že se kupující rozhodne tepelné hospodářství provozovat (jelikož jak bylo výše uvedeno, stane se kupující výlučným vlastníkem předmětné infrastruktury, přičemž bude čistě na jeho uvážení, zda bude či nebude tepelné hospodářství provozovat), měl zadavatel prokázáno, že je subjekt k předmětnému provozu kvalifikován, jelikož, jak uvedl sám zadavatel, neodborným nakládáním s tepelným hospodářstvím by mohlo dojít k rozsáhlým škodám na životech a majetku. Samotnou povinnost provozu však zadavatel, jak již bylo uvedeno, na žádném místě výzvy k podání žádostí o účast ani smlouvy nenařizuje, načež povinnost tepelné hospodářství provozovat dále nevyplývá ani z jiných právních předpisů. Úřad má tedy za to, že ani z požadavků zadavatele na technickou kvalifikaci kupujícího nelze dovodit povinnost provozu tepelného hospodářství tak, jak se domnívá navrhovatel.
126. S ohledem na argumentaci navrhovatele, který dále dovozuje povinnost provozu tepelného hospodářství ze stanovení dílčích hodnotících kritérií „Deklarace kvality a přidaná hodnota“ a „Rizika“ v rámci výzvy k podání žádostí o účast (viz body 76. a 77. odůvodnění tohoto rozhodnutí), považuje Úřad za důležité vypořádat se též se skutečností, že stanovení těchto dílčích hodnotících kritérií je dle zadavatelem stanovených podmínek výhradně v režii samotného kupujícího, který je tedy v rámci těchto kritérií oprávněn stanovit libovolné závazky, případně nestanovit závazky žádné. Uvedené pak vyplývá také ze samotné argumentace zadavatele, který konstatuje, že kupující *„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).“* K tomu Úřad dodává, že přestože pak získá takový účastník v hodnocení těchto dílčích kritérií 0 bodů (viz body 32. a 85. odůvodnění tohoto rozhodnutí), není vyloučeno, že bude vybrán pouze na základě nejvýhodnější (tedy nejvyšší) nabídkové ceny za odkup infrastruktury. Uvedenými kritérii tak zadavatel sleduje nejen nabídkovou cenu, ale hodnotí také přidanou hodnotu navržených závazků uchazečů z hlediska kvality poskytovaných služeb obyvatelům v případě, že se kupující rozhodne tyto poskytovat, jelikož povinnost provozu tepelného hospodářství není dle smlouvy jako takové dána.
127. Shodně ke stanovení sankcí za nedodržení závazků dodává, že také v tomto případě je definice předmětných závazků volně ponechána na samotných kupujících, přičemž zadavatel dále nespécifikuje, v čem konkrétně by předmětné závazky měly spočívat, načež není ani zadavatelem stanoveno, že by kupující museli nějaké sankce vůbec definovat viz výše. Z uvedeného tedy vyplývá, že obsah předmětných závazků a sankcí je tedy plně v dispozici uchazečů, přičemž zadavatel ani na žádném místě nestanovil, že by závazkem uchazečů musel

být provoz tepelného hospodářství. Uvedené závazky tak mohou být učiněny pouze samotnými kupujícími čistě na základě jejich rozhodnutí.

128. Úřad má tedy vzhledem k veškeré výše učiněné argumentaci za to, že předmětem šetřeného postupu zadavatele není požadavek na poskytnutí dodávek, služeb, ani stavebních prací, a tedy poskytnutí jakékoliv formy protiplnění za strany kupujícího, a proto je Úřad přesvědčen, že šetřený postup zadavatele nenaplnuje znaky veřejné zakázky, resp. koncese, ve smyslu § 2 zákona, a z tohoto důvodu zadavatel není povinen předmětný odprodej tepelného hospodářství uskutečnit v zadávacím, resp. koncesním, řízení podle zákona.

K dalším argumentům navrhovatele

129. Zadavatel dále dle přesvědčení navrhovatele ve sdělení k námitkám jasně a srozumitelně neodůvodnil namítané požadavky na hodnocení kvality služeb ve spojitosti s požadovanou kvalifikací, pokud má být předmětem plnění pouhý prodej tepelného hospodářství. Dle názoru navrhovatele tak sdělení k námitkám trpí vadou nepřezkoumatelnosti.
130. Úřad má vzhledem k výše učiněnému odůvodnění tohoto rozhodnutí za to, že postupem směřujícím k odprodeji tepelného hospodářství nesleduje zadavatel zadání veřejné zakázky, resp. ani koncese. S ohledem na právě uvedené a rovněž na to, že zákon spojuje právo podat námitky výslovně se skutečností, že postup zadavatele směřuje k zadání veřejné zakázky, resp. koncese, je třeba zabývat se právní otázkou, zda ve zdejším případě měl navrhovatel právo podat námitky proti postupu zadavatele směřujícímu k uzavření smlouvy na odprodej tepelného hospodářství.
131. Otázkou, zda je dáno právo podat námitky proti postupu směřujícímu k uzavření smlouvy, které nepředstavuje zadání veřejné zakázky, se zabýval Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 11. 4. 2019 č. j. 62 Af 69/2017-193. V tomto rozsudku krajský soud řešil otázku, zda je v případě tzv. in-house výjimky dle § 11 zákona dáno právo podat proti postupu směřujícímu k uzavření smlouvy na základě v režimu tohoto ustanovení námitky a zda v případě, že námitky podány jsou, počíná běžet tzv. blokační lhůta dle § 246 odst. 1 písm. b). Krajský soud v Brně dospěl k závěru, že právo podat námitky nevzniká z důvodu, že při uzavírání smlouvy v režimu § 11 zákona nejde o veřejnou zakázku. Konkrétně lze odkázat na následující pasáže odůvodnění tohoto rozsudku (zvýraznění provedeno Úřadem):

*„16. Podle zdejšího soudu **jestliže uzavření smlouvy podle § 11 ZZVZ (stejně jako jiné postupy v rámci § 7 až 12 ZZVZ) není zadáním veřejné zakázky (§ 2 odst. 1 ZZVZ, § 11 odst. 1 ZZVZ), pak ten, kdo k žalobci podal před uzavřením takové smlouvy námitky (2. osoba zúčastněná na řízení), nebyl k jejich podání aktivně legitimován, neboť námitky lze podat pouze proti úkonům nebo opomenutím zadavatele v zadávacím řízení, volbě druhu zadávacího řízení nebo postupu zadavatele, který směřuje k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení.***

*18. Není-li tedy kontraktace smlouvy v rámci vertikální spolupráce podle § 11 ZZVZ výjimkou z povinnosti zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, nýbrž **vůbec nejde o zadání veřejné zakázky, pak na takový postup, který není zadáním, nedopadá oprávnění dodavatelů podat námitky podle § 241 ZZVZ. Kroky směřující k uzavření smlouvy v rámci vertikální spolupráce podle § 11 ZZVZ totiž nejsou úkonem (ani opomenutím) zadavatele v zadávacím řízení (§ 241 odst. 2 písm. a/ ZZVZ), neboť žádné zadávací řízení neprobíhá, nedochází k nim ani v rámci volby druhu zadávacího řízení nebo režimu veřejné zakázky (§ 241 odst. 2 písm. b/ ZZVZ), neboť***

žádné zadávací řízení neprobíhá, a nejsou ani součástí žádného postupu zadavatele, který směřuje k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení (§ 241 odst. 2 písm. c/ ZZVZ), neboť tento postup není zadáním a nemůže k němu tedy ani směřovat (§ 2 odst. 1 ZZVZ, § 11 odst. 1 ZZVZ). Pravidlo podle § 241 odst. 1 ZZVZ přitom nepředstavuje obecnou kategorii případů, v nichž lze podat námitky (nejde o pravidlo charakteru generální klauzule k pravidlům podávaným z § 241 odst. 2 ZZVZ), neboť výčet případů, v nichž námitky podat lze, vyplývá právě z § 241 odst. 2 ZZVZ, a to taxativně.“

132. Z výše uvedeného případu řešeného Krajským soudem v Brně se při posouzení zdejší věci lze řídit právním názorem, že není-li napadán postup zadavatele mimo zadávací řízení, který by směřoval k zadání veřejné zakázky, pak obecně nemá ten, jenž uvedený dotčený postup mimo zadávací řízení zpochybňuje, právo podat vůči takovému postupu námitky ve smyslu § 241 a násl. zákona.
133. Povinnost zadavatele o námitkách rozhodnout stanovená v ust. § 245 odst. 1 zákona, se nepochybně týká pouze přípustných námitek, tedy námitek, které lze ve smyslu § 241 zákona podat.
134. To vyplývá jednak ze skutečnosti, že § 245 systematicky navazuje na ust. § 241, jednak z toho, že opačný výklad by vedl k absurdním výsledkům: stěžovatel, který by podal nepřipustné námitky, by požíval stejného práva (tj. práva obdržet rozhodnutí o námitkách) jako stěžovatel, který by podal námitky přípustné. Zadavatel, který by obdržel nepřipustné námitky, by pak byl rovněž vázán např. právě blokačními lhůtami dle § 246 odst. písm. a) či b). Je zjevné, že výše nastíněné postrádá racionálního základu a míjí se smyslem a účelem zákona. Je proto třeba uzavřít, že povinnost zadavatele rozhodnout o námitkách je dána pouze v případě, že obdrží námitky přípustné.
135. Není-li zadavateli vůbec dána povinnost o nepřipustných námitkách rozhodovat, tím méně může mít zadavatel povinnost o nich rozhodovat podrobně a srozumitelně.
136. Jak vyplývá výše z odůvodnění tohoto rozhodnutí, šetřený postup zadavatele stojí mimo režim zákona, neboť nesměruje k zadání veřejné zakázky, resp. ani koncese. Z toho plyne, že námitky navrhovatele byly nepřipustné a zadavatel se tak jimi nemusel vůbec zabývat. Část návrhu, která směřuje proti rozhodnutí o námitkách z důvodu, že je zadavatel dostatečně a řádně neodůvodnil, proto rovněž nesměruje proti postupu, který by zadavatel byl povinen dodržet.
137. Obecně pak k samotnému obsahu rozhodnutí o námitkách Úřad pro úplnost dodává, že v jeho odůvodnění je zadavatel povinen vypořádat stěžejní argumenty a skutečnosti uvedené stěžovatelem v námitkách. Argumentace zadavatele uvedená v rozhodnutí o námitkách by tak měla být pokud možno komplexní a měla by reagovat na jejich podstatný obsah.
138. S ohledem na předmětnou námitku navrhovatele týkající se nedostatečného odůvodnění namítaného požadavku na hodnocení kvality služeb ve spojitosti s požadovanou kvalifikací, pokud má být předmětem plnění pouhý prodej tepelného hospodářství, je Úřad naopak toho názoru, že se zadavatel ve sdělení k námitkám vyjádřil k podstatě předmětných námitek a vypořádal je tedy v dostatečné míře podrobnosti.
139. Úřad dále pro úplnost ve vztahu k námitce navrhovatele týkající se údajné realizace PTK v rozporu se zákonem (viz bod 16. a 84. odůvodnění tohoto rozhodnutí) uvádí, že jak bylo výše dovozeno, nebyl zadavatel povinen postupovat podle zákona, a proto nebyl rovněž povinen

dodržovat zákonná pravidla vymezená pro realizaci PTK, načež Úřad považuje uvedenou námitku za bezpředmětnou.

140. Úřad tedy s ohledem na vše výše uvedené návrh navrhovatele vztahující se k postupu zadavatele směřujícímu k odprodeji tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) zadavatele zamítl, neboť nesměřuje proti postupu, který je zadavatel povinen dodržovat podle tohoto zákona, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí lze do 15 dnů ode dne doručení podat rozklad k předsedovi Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, a to prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže – Sekce veřejných zakázek, třída Kpt. Jaroše 1926/7, Černá Pole, 602 00 Brno. Včas podaný rozklad proti tomuto rozhodnutí má odkladný účinek. Rozklad a další podání účastníků učiněná v řízení o rozkladu se podle § 261 odst. 1 písm. b) zákona činí výhradně prostřednictvím datové schránky nebo jako datová zpráva podepsaná uznávaným elektronickým podpisem.

otisk úředního razítka

v z. Ing. Petr Vévoda

Mgr. Markéta Dlouhá
místopředsedkyně

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



UOHSX00MD1SK

PŘESED A ÚŘADU PRO OCHRANU HOSPODÁŘSKÉ SOUTĚŽE



ROZHODNUTÍ

Spisová značka: ÚOHS-R0165/2025/VZ

Číslo jednací: ÚOHS-01789/2026/161

Brno 15. 1. 2026

Ve správním řízení o rozkladu doručeném Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže dne 21. 11. 2025 návrhovatelem

- **COM-TIP s. r. o.**, IČO 45788677, se sídlem Družstevní 1395/8, 140 00 Praha 4, proti rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č. j. ÚOHS-43421/2025/500 ze dne 6. 11. 2025 vydanému ve správním řízení vedeném pod sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ ve věci návrhu na přezkoumání postupu zadavatele
- **městská část Praha 10**, IČO 00063941, se sídlem Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, ve správním řízení zastoupeného JUDr. Miroslavem Kučerkou, LL.M., advokátem, ev. č. ČAK 15955, se sídlem Národní 416/37, 110 00 Praha,

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

jsem na základě návrhu rozkladové komise, jmenované podle § 152 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a podle § 152 odst. 6 písm. b) a § 90 odst. 5 téhož zákona rozhodl takto:

Rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č. j. ÚOHS-43421/2025/500 ze dne 6. 11. 2025 vydané ve správním řízení vedeném pod sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ

p o t v r z u j i

a podaný rozklad

z a m í t á m.

ODŮVODNĚNÍ

I. Postup zadavatele a správní řízení před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže

1. Zadavatel na svém profilu dne 16. 6. 2025 uveřejnil „Výzvu k předložení žádosti o účast a nabídky“ ze dne 12. 6. 2025 pod systémovým číslem P25V00307372. Tím podle § 1772 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) s analogickým využitím pravidel dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**zákon**“)¹ zahájil veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku s názvem „Odprodej tepelného hospodářství Městské části Praha 10“ (dále jen „**odprodej tepelného hospodářství**“ či „**šetřený postup zadavatele**“). Předmětem smlouvy, kterou má zadavatel zájem uzavřít, má být „*odprodej tepelného hospodářství (topné kanály a zařízení plynových kotelen a výměňkových stanic) Městské části Praha 10 tak, jak je blíže vymezen zejména smlouvou vč. jejich příloh, která tvoří přílohu č. 1. a v přílohách této Výzvy*“.
2. Proti záměru zadavatele prodat tepelné hospodářství podal námitky navrhovatel s tím, že v posuzované věci se nejedná o prostý prodej majetku, ale v závislosti na dalších parametrech převodu by se mohlo jednat o veřejnou zakázku, která měla být zadána v příslušném zadávacím či koncesním řízení, což je postup, kterému se zadavatel vyhýbá. Vzhledem k tomu, že zadavatel námitky odmítl, podal navrhovatel dne 27. 8. 2025 návrh, kterým bylo zahájeno správní řízení sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ.

II. Napadené rozhodnutí

3. Dne 6. 11. 2025 vydal Úřad rozhodnutí sp. zn. ÚOHS-S0622/2025/VZ, č. j. ÚOHS-43421/2025/500, jehož výrokem návrh navrhovatele podle § 265 písm. c) zákona zamítl, neboť nesměřuje proti postupu, který je zadavatel podle tohoto zákona povinen dodržovat.
4. Úřad odůvodnění napadeného rozhodnutí postavil na závěru, že posuzované výběrové řízení nesměřuje k tomu, že by zadavatel hodlal čerpat služby či pořizovat dodávky. V této souvislosti zadavatel nemíní vynakládat žádné finanční prostředky. Žádný dokument neobsahuje ustanovení, z něhož by vyplývalo, že má být zadána veřejná zakázka či koncese. Kupující

¹ Pozn. Pro posouzení zákonnosti postupu zadavatele je rozhodné znění zákona k okamžiku zahájení zadávacího řízení, postup Úřadu ve správním řízení se řídí právními předpisy účinnými ke dni zahájení správního řízení.

nepředstavuje pro zadavatele dodavatele ve smyslu zákona. Nebylo přeneseno ani provozní riziko. Nejde tak o veřejnou zakázku ani o koncesi, jedná se o prodej majetku třetí osobě.

III. Rozklad navrhovatele

5. Dne 21. 11. 2025 obdržel Úřad proti napadenému rozhodnutí rozklad navrhovatele z téhož dne. Napadené rozhodnutí bylo navrhovateli doručeno dne 6. 11. 2025. Rozklad byl podán řádně a včas.
6. Navrhovatel v rozkladu namítá, že Úřad nesprávně vyhodnotil předmět veřejné soutěže. Na základě tohoto omylu učinil nesprávný závěr ohledně nenaplnění znaku veřejné zakázky, a proto dospěl k nesprávnému závěru ohledně zákonnosti postupu zadavatele ve veřejné soutěži. Nebyl dostatečně zjištěn skutkový stav, důkazy byly hodnoceny selektivně a věc byla nesprávně právně posouzena. Rozhodnutí je nesprávné a nezákonné a obsahuje vady, které jej činí nejasným, nesrozumitelným, vnitřně rozporným a nezákonným.
7. Dle navrhovatele není předmětem veřejné soutěže pouze prodej tepelného hospodářství, ale zejména zajištění jeho provozu a braní užitku z tohoto provozu, včetně nastavení co nejvyšší kvality služeb vůči občanům městské části, kterým má být služba poskytována. Odprodej bez dalšího provozu postrádá ekonomický smysl, samotná zařízení jsou desítky let stará a sama o sobě nemají hodnotu.
8. Navrhovatel uvádí, že v souvislosti s tepelným hospodářstvím jsou uzavřeny řádově stovky smluv o dodávce tepelné energie, které v souladu s § 76 odst. 1 písm. a) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (dále jen „**energetický zákon**“) ukládají držitelům licence (majitelům tepelného hospodářství) povinnost vykonávat licencovanou činnost tak, aby byla zajištěna spolehlivá a trvale bezpečná dodávka tepelné energie. K přerušení dodávky tepla může dojít pouze na omezenou dobu a pouze v taxativně stanovených případech vyjmenovaných v § 76 odst. 4 energetického zákona. Jde zejména o případy jako stav nouze, plánované opravy, neoprávněný odběr, ohrožení zdraví nebo majetku apod. Mimo tyto zákonné (resp. smluvně zrcadlené) důvody dodavatel dodávku přerušovat či omezovat nesmí. Je tedy zřejmé, že povinnost provozovat tepelné hospodářství a dodávat tepelnou energii koncovým zákazníkům (smluvním odběratelům) plyne budoucímu vlastníku přímo ze zákona a také z platně uzavřených smluv o dodávce tepelné energie.
9. Úřad v napadeném rozhodnutí odhlíží od ekonomické podstaty smlouvy, kterou není pouze prodej jinak neupotřebitelného tepelného hospodářství, je jí zajištění provozu zařízení. Ekonomicky zajímavý je právě provoz zařízení, neboť je s ním spojen obrát cca 100 mil. Kč bez DPH. Ve věci tak může jít o koncesi, kdy vybraný dodavatel bude zařízení provozovat, bude na sobě mít rizika provozu a bude z provozu brát užitky. To, že zadavatel s provozem počítá, je zjevné z jeho snahy zajistit určité kvality provozu.
10. Úřad se však nezabýval důkazy předloženými navrhovatelem, naopak přebírá závěry a názory zadavatele. Tím nezjistil řádně skutkový stav věci.
11. Navrhovatel se domnívá, že postup zadavatele by mohl naplňovat i znaky koncese, neboť zadavatel míní vedle ceny hodnotit rovněž i dodavatelem nabídnutou kvalitu a přidanou hodnotu vztahenou k provozu tepelného hospodářství. Zadavatel rovněž definoval hodnotící

kritérium rizika provozu tepelného hospodářství, k nimž má dodavatel navrhnout opatření. Mimoto bude vybraný dodavatel nepochybně brát užítky za poskytování služeb.

12. Úřad ve svém posouzení skutečnost, že mají být hodnocena i kritéria kvality a eliminace rizik, nezohlednil, dokonce konstatoval, že na dodavatele není ze strany zadavatele žádné riziko spojené s braním užtků přeneseno. Pouze konstatoval, že s prodejem není převáděn závazek poskytovat úplatné plnění spočívající ve výkonu určité činnosti.
13. Navrhovatel proto závěrem rozkladu navrhuje, aby bylo napadené rozhodnutí zrušeno a věc vrácena Úřadu k dalšímu řízení a současně aby byl vysloven závazný právní názor, jímž bude Úřad při novém rozhodování vázán.

IV. Řízení o rozkladu

14. Úřad po doručení rozkladu neshledal podmínky pro postup podle § 87 správního řádu a podle § 88 odst. 1 správního řádu předal spis se svým stanoviskem předsedovi Úřadu k rozhodnutí o rozkladu.

Stanovisko předsedy Úřadu

15. Po projednání rozkladu a veškerého souvisejícího spisového materiálu rozkladovou komisí jmenovanou podle § 152 odst. 3 správního řádu a po posouzení případu ve všech jeho vzájemných souvislostech jsem podle § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy a jeho správnost v rozsahu námitek uvedených v rozkladu a s přihlédnutím k návrhu rozkladové komise jsem dospěl k závěru, že Úřad napadeným rozhodnutím rozhodl správně a v souladu se zákonem.

V. K důvodům zamítnutí rozkladu

16. V posuzované věci je řešen postup zadavatele, který deklaruje prodej tepelného hospodářství, tedy odprodej kompletního zařízení určeného k výrobě a distribuci tepla. Tento prodej zadavatel dle svých slov realizuje formou veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku dle § 1772 a násl. občanského zákoníku. Pro některé postupy zadavatel využívá analogicky ZZVZ, neboť požaduje konkrétní kvalifikaci kupujícího (základní, profesní, ekonomickou i technickou) a současně požaduje, aby uchazeč nabídl určitou kvalitu provozu ve prospěch občanů městské části a eliminaci rizik provozu. Nabídková cena má v rámci hodnocení nabídek váhu 70 %, kritérium kvality a přidané hodnoty má váhu 20 %, eliminace rizik pak zbývajících 10 %. Právě z těchto prvků, které zadavatel vyžaduje, popř. hodnotí, navrhovatel dovozuje, že skutečným předmětem veřejné soutěže je zadání veřejné zakázky, neboť zadavatel v podstatě hledá provozovatele zařízení a počítá s tím, že kupující zařízení provozovat bude. Jde-li o veřejnou zakázku, měla být vzhledem ke své hodnotě zadávána v příslušném zadávacím či koncesním řízení.
17. Jak již konstatoval i Úřad v napadeném rozhodnutí, jeho kompetence spočívá ve výkonu dozoru nad zadáváním veřejných zakázek (s určitými výjimkami, které v posuzované věci nehrají roli). Zadáním veřejné zakázky se pak rozumí *uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce* (§ 2 odst. 1 zákona). Nesměřuje-li aktivita zadavatele k zadání veřejné

zakázky, tedy nesměruje-li aktivita zadavatele k uzavření úplatné smlouvy, kterou by se dodavatel zavázal poskytnout dodávky služby nebo stavební práce, nejde o veřejnou zakázku a zadavatel není povinen postupovat dle zákona, a v důsledku toho není Úřad k přezkumu jeho postupu příslušný.

18. Z výzvy k předložení žádosti o účast a nabídky, kterou zadavatel zahájil veřejnou soutěž, stejně jako z kupní smlouvy, jejíž návrh je přílohou výzvy, vyplývá, že závazkem zadavatele je prodat předmět koupě, tedy topné kanály, zařízení kotelen a výměňkových stanic (dále jen „**tepelné hospodářství**“) a závazkem dodavatele v pozici kupujícího je tento předmět koupě koupit, přijmout do svého vlastnictví a zaplatit za něj kupní cenu.
19. Závazek kupujícího může být rozšířen v části V odst. 13 kupní smlouvy o závazky týkající se kvality, přidané hodnoty a eliminace rizik, tato část kupní smlouvy závisí na doplnění kupujícího a rovněž na dalších jednáních o obsahu smlouvy mezi prodávajícím a kupujícím, což si zadavatel ve výzvě k předložení žádosti o účast výslovně vyměňuje.
20. Z kupní smlouvy dále vyplývá, že se odstoupení od smlouvy sjednává v rozsahu daném občanským zákoníkem, zejm. tedy pro případy prodlení s úhradou kupní ceny, s převzetím předmětu koupě nebo pro případ nepravdivého prohlášení kupujícího. Nesjednávají se vedlejší ujednání, tedy zejm. výhrada zpětné koupě či předkupní právo. V čl. IX odst. 2 kupní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré podmínky plnění, práva a povinnosti a sankce, které jsou mezi nimi ujednány, jsou obsaženy v textu smlouvy, kteroužto se ruší všechna případná předchozí ujednání.
21. Z obsahu výzvy k předložení žádosti o účast a z kupní smlouvy tedy vyplývá, že veřejná soutěž má být završena uzavřením kupní smlouvy, v níž je obsah práv a povinností stran definován tak, že má jít o převod movité věci nyní ve vlastnictví zadavatele, kterou má dodavatel – kupující nabýt, převzít a zaplatit za ni kupní cenu. V kupní smlouvě se nesjednává povinnost nabyvatele provozovat předmět koupě a nesjednává se ani žádná možnost prodávajícího zasahovat do nakládání s předmětem koupě či ovlivňovat jeho další právní režim či limitovat vůči němu vlastnické právo, jinými slovy se kupujícímu nestanoví žádný časový ani věcný rámec toho, jak má s předmětem koupě po převodu nakládat.
22. V případě kupní smlouvy se tak jedná o smlouvu, kde definující plnění poskytuje zadavatel a úplata přichází ze strany kupujícího. Nejedná se tedy o smlouvu, z níž by vyplývala povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce ve smyslu § 2 odst. 1 zákona a povinnost zadavatele (v případě veřejné zakázky) či třetích osob (v případě koncese) poskytnout za tyto dodávky, služby či stavební práce peněžité plnění. Z tohoto důvodu se v případě závazku na prodej tepelného hospodářství nejedná o veřejnou zakázku ve smyslu § 14 zákona. V tomto ohledu se zcela ztotožňují se závěry Úřadu uvedenými v bodech 91-106 napadeného rozhodnutí.
23. Vzhledem k tomu, že navrhovatel v rozkladu namítá, že nabyvatel bude tepelné hospodářství provozovat a za to bude brát užitky v podobě plateb od třetích osob (odběratelů tepla), je namístě se výslovně vyjádřit i k tomu, proč se v posuzované věci nejedná o koncesi.
24. Za zadání koncese na služby se dle § 174 odst. 3 zákona považuje uzavření úplatné smlouvy, kterou zadavatel a) zadá dodavateli poskytnutí služeb, přičemž protiplnění spočívá v právu brání užitků vyplývajících z poskytování služeb, nebo v tomto právu společně s platbou

a současně b) na dodavatele přenáší provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb.

25. Jak již bylo konstatováno výše, v návrhu kupní smlouvy ani ve výzvě k podání žádostí o účast není obsažen žádný výslovný závazek dodavatele poskytovat služby. Pokud navrhovatel uvádí, že tento závazek vyplývá ze zákona a zadavatel s ním ve svém postupu počítá, není tomu tak z následujících důvodů.
26. Zadavatel je vlastníkem, nikoliv provozovatelem tepelného hospodářství, k jeho provozování nemá udělenou licenci, jak vyplývá ostatně i z jeho vyjádření ve správním řízení, což navrhovatel nerozporuje. Provozovateli tepelného hospodářství jsou – jak vyplývá z textu kupní smlouvy – navrhovatel a společnost Calor spol. s r. o. na základě nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou.
27. Vlastník energetického zařízení není ze zákona povinen zařízení provozovat. Taková povinnost stíhá dle energetického zákona subjekt, který má k provozování konkrétního energetického zařízení udělenou licenci. Povinnost k provozu tepelného hospodářství tak nadále stíhá jeho stávající nájemce, ačkoliv nelze vyloučit, že nabyvatel vypoví nájemní smlouvy. I v takovém případě je však postup takový, že držitel licence dle § 9 energetického zákona neprodleně oznamuje Energetickému regulačnímu úřadu změny podmínek pro udělení licence a nabyvatel musí požádat o udělení licence k provozu nabývaného zařízení, k němuž dokládá mj. majetkový vztah v podobě nabývacího či užívacího titulu (v tomto případě kupní smlouvu).
28. Pokud tedy zadavatel prodává energetické zařízení, prodává „prosté“ vlastnictví, k němuž se povinnost provozu zařízení neváže. Zadavatel tedy sice může důvodně předpokládat, že nabyvatel bude tepelné hospodářství provozovat, nicméně ve smlouvě mu takovou povinnost nestanovil a její neplnění nestíhá (např. smluvní pokutou či odstoupením od smlouvy) a ze zákona novému vlastníkovi taková povinnost rovněž automaticky nevyplývá.
29. Dokud nabyvatel tepelného hospodářství nezíská vlastní licenci pro jeho provoz, neukončí nájemní smlouvy dosavadním provozovatelům a nezačne tepelné hospodářství sám provozovat, nevznikne mu ani právo brát užitky vyplývající z poskytování služeb. Je tedy nutno konstatovat, že převodem nedojde ke vzniku povinnosti poskytovat jiné činnosti a k přechodu práva brát za činnost užitky, proto není naplněn znak koncese dle § 174 odst. 3 písm. a) zákona.
30. Co se týká přenosu provozního rizika jako znaku koncese dle § 174 odst. 3 zákona, na kupujícího je smluvně přeneseno toliko nebezpečí škody na předmětu koupě (viz čl. VI odst. 2 kupní smlouvy), což je riziko vážící se k vlastnictví věci. Provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb stíhá provozovatele tepelného hospodářství, kterým jsou stávající nájemci. Není tak naplněn ani znak koncese dle § 174 odst. 3 písm. b) zákona.
31. Je pravdou, že zadavatel v odpovědích na dotazy vznesené v průběhu veřejné soutěže uváděl, že hodlá nabyvateli uložit povinnost provozovat zakoupený majetek, nicméně toto prohlášení se neodráží v kupní smlouvě, která má být mezi stranami uzavřena, a zadavatel toto své prohlášení později negoval (viz bod 122 napadeného rozhodnutí). K tomu lze podotknout, že kupní smlouva dle své textace ruší a nahrazuje všechna předchozí jednání a ujednání (viz čl. IX odst. 2 smlouvy). Její text tak nahrazuje i případné závazky, které by vyplývaly toliko z deklarací zadavatele či předmluvního jednání stran, a smlouva žádnou povinnost provozu neobsahuje. Pokud by tomu mělo být jinak a smlouva by měla závazek provozovat zařízení obsahovat, pak

by zadavatel měl svůj postup přehodnotit a jeho zákonnost posoudit právě ze ZZVZ, zejm. z jeho ustanovení § 174 a § 175.

32. Totéž pak platí stran části V odst. 13 kupní smlouvy, do níž mají být doplněny závazky dle deklarace kvality, přidané hodnoty a rizik, která zájemci navrhuji v nabídkách a zadavatel si ve výzvě k podání žádostí o účast vyhrazuje právo o nich jednat. Pokud z jejich výsledné podoby vyvstanou konkrétní povinnosti kupujícího poskytnout určité služby, dodávky či stavební práce (jakkoliv z výzvy k podání žádosti o účast vyplývá, že nepůjde přímo o povinnost provozu, nýbrž o činnosti či dodávky doplňkové), je zadavatel před uzavřením smlouvy povinen učinit úvahu v tom smyslu, zda se nejedná o veřejnou zakázku se všemi důsledky z tohoto faktu vyplývajícími.
33. Na základě všeho shora uvedeného tedy konstatuji, že postup zadavatele, který navrhovatel napadá, tedy prodej tepelného hospodářství, nepředstavuje veřejnou zakázku, kterou by byl zadavatel povinen zadat v příslušném zadávacím či koncesním řízení.
34. Relevantní v této souvislosti nejsou argumenty ekonomickou podstatou věci, kterou není pouze prodej jinak neupotřebitelného zařízení. Je zřejmé, že nabyvatel bude mít na provozu zařízení ekonomický zájem, ať už by se promítl do podmínek nájemní smlouvy či do jejího ukončení, nicméně ekonomickým zájmem je zpravidla veden každý nákup majetku, který podnikatelské subjekty podstupují. Pokud má totiž majetek určitý specifický účel, je nasnadě, že k tomuto účelu bude zpravidla užíván i novým vlastníkem. Pro kvalifikaci transakce jakožto veřejné zakázky je však rozhodující, zda zadavatel provoz tohoto zařízení nabyvateli ukládá, nebo nikoliv. V tomto případě neukládá a taková povinnost vlastníku zařízení nevyplývá ani z energetického zákona.
35. Pokud má zadavatel zájem na určité kvalitě dalšího provozu, nelze přehlédnout, že jde o veřejnou samosprávu, která má vůči svému majetku i vůči občanům odpovědnost za postup s péčí řádného hospodáře a za řádnou správu. Snaha vybrat nového vlastníka energetického zařízení tak, aby byl kompetentním a skýtal záruku, že bude majetek spravovat řádně, je logická a sama o sobě transakci nedefinuje. Pro posouzení věci je rozhodné, jaká práva a povinnosti na sebe zadavatel a uchazeč berou. Není naopak rozhodné, že se zadavatel rozhodl uchazeče vybrat na základě určité kvalifikace či určitým způsobem.
36. Rozkladem procházejí výtky stran nedostatečně zjištěného skutkového stavu. Tyto výtky jsou veskrze obecné, přičemž argumentace navrhovatele zpochybňuje toliko právní posouzení věci, nezaznává konkrétní skutková okolnost, která by nebyla prokázána, ačkoliv by mohla mít pro rozhodnutí ve věci zásadní význam. Jedinou konkrétní výtkou stran důkazních prostředků zůstává námitka navrhovatele, že Úřad opomněl jako důkaz provést dokumenty, které navrhovatel předložil ke svému vyjádření k podkladům rozhodnutí.
37. Pokud jde o důkazy, které má navrhovatel za opomenuté, tedy dokumenty, které dokládá ke svému vyjádření k podkladům rozhodnutí, jedná se o reakce zadavatele na stížnost navrhovatele a stížnost konkrétní fyzické osoby na postup zadavatele. Dle obsahu se jedná o dokumenty, v nichž zadavatel vysvětluje, že se rozhodl pro prodej tepelného hospodářství, neboť jeho budoucí údržba a očekávatelné investice představují pro zadavatele finanční zátěž, a zařízení jsou stejně po celou dobu provozována soukromými subjekty. Z těchto dokumentů vyplývá i srozumění zadavatele s tím, že uchazeč vybraný ve veřejné soutěži bude tepelné hospodářství provozovat.

38. Ačkoliv Úřad v napadeném rozhodnutí přímo necituje uvedené dokumenty, argumentaci navrhovatele, která je těmito dokumenty podporována, nepřehlídí, naopak z ní vychází jako ze skutečnosti zjištěné: V bodech 124 a 125 napadeného rozhodnutí se Úřad zabývá právě tím, že zadavatel předpokládá, že kupující bude zařízení i nadále provozovat, ať už sám nebo prostřednictvím jiných osob, neboť jinak by ostatně nákup zařízení nedával ekonomicky smysl. Úřad nepřehlídí ani to, že zadavatel svému předpokladu přizpůsobil i kvalifikační požadavky dodavatele a svůj postup. Problém, který navrhovatel vnímá, tak není ve zjištěném skutkovém stavu, nýbrž v odlišném názoru na to, jak má být tento stav právně posouzen.

VI. Závěr

39. V posuzované věci navrhovatel napadl postup zadavatele, který míní uzavřít kupní smlouvu na prodej tepelného hospodářství s tím, že se jedná o veřejnou zakázku či o koncesi a zadavatel by měl tedy postupovat v řádném zadávacím či koncesním řízení. Z obsahu dokumentace nicméně nevyplývá, že by zadavatel mínil uzavřít úplatnou smlouvu, kterou by budoucímu dodavateli uložil provoz tepelného zařízení, tedy se nejedná o veřejnou zakázku dle § 2 zákona. Úřad přezkoumal postup zadavatele ve všech souvislostech, správně zjistil skutkový stav a ten správně právně posoudil. Rozhodnutí je tak správné a zákonné.
40. Po zvážení všech aspektů dané věci a po zjištění, že Úřad postupoval v souladu se zákonem a správním řádem, jsem dospěl k závěru, že rozklad není důvodný a nejsou podmínky pro zrušení či změnu napadeného rozhodnutí. Proto jsem rozhodl, jak je ve výroku uvedeno.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí se nelze podle § 91 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve spojení s § 152 odst. 5 téhož zákona dále odvolat.

otisk úředního razítka

doc. JUDr. PhDr. Petr Mlsna, Ph.D.
předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

Obdrží

1. JUDr. Miroslav Kučerka, LL.M., 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