



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a Mgr. Petra Pospíšila v právní věci

žalobkyně: **TRAVEL FREE, s. r. o.**  
sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha 1  
zastoupená advokátem Mgr. Františkem Korbelem, Ph.D.  
sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1

proti  
žalovanému: **Úřad pro ochranu hospodářské soutěže**  
sídlem třída Kpt. Jaroše 7, 604 55 Brno

za účasti: **1) město Železná Ruda**  
sídlem Klostermannovo náměstí 295, 340 04 Železná Ruda  
zastoupené advokátkou Mgr. Evou Strakovou  
sídlem Vlastina 23, 232 00 Plzeň

**2) T. G., a. s.**  
sídlem K Cihelnám 699/35a, 326 00 Plzeň  
zastoupená advokátem JUDr. Josefem Pelechem  
sídlem Kardinála Berana 1157/32, 301 00 Plzeň

o žalobě proti rozhodnutí předsedy Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ze dne 28. 3. 2017, č. j. ÚOHS-R0022/2017/VZ-10612/2017/322/LKa

**takto:**

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žalobkyně **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení 1) a 2) **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Vymezení věci

1. Město Železná Ruda [osoba zúčastněná na řízení 1), dále též „město“] zveřejnilo dne 7. 8. 2015 záměr ve smyslu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), o pronajmutí areálu bývalé celnice Alžbětín (prostory v budově a související pozemky) ve vlastnictví města. Město obdrželo celkem pět nabídek a na základě doporučení hodnotící komise uzavřelo dne 17. 5. 2016 nájemní smlouvu s uchazečem T. G., a. s. [osoba zúčastněná na řízení 2)] na dobu určitou v trvání deseti let.
2. Dne 16. 11. 2016 podala žalobkyně žalovanému návrh podle § 24 a násl. zákona č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), na uložení zákazu plnění nájemní smlouvy, neboť se dle žalobkyně jednalo o koncesní smlouvu, která měla být zadávána v koncesním řízení. Žalovaný rozhodnutím ze dne 5. 1. 2017, č. j. ÚOHS-S0719/2016/VZ-00709/2017/521/Opi, návrh žalobkyně zamítl. Žalovaný dospěl k závěru, že nájemní smlouva nenaplnuje pojmový znak koncesní smlouvy spočívající v závazku nájemce poskytovat městem vymezené služby. Rozhodnutím ze dne 28. 3. 2017, č. j. ÚOHS-R0022/2017/VZ-10612/2017/322/LKa, předseda Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen „předseda“) zamítl rozklad žalobkyně a potvrdil rozhodnutí žalovaného.

#### II. Shrnutí argumentů obsažených v žalobě

3. Proti rozhodnutí předsedy podala žalobkyně včas žalobu. Namítla, že nájemní smlouva naplnila pojmové znaky koncesní smlouvy, neboť město zveřejnilo v záměru konkrétní a taxativně stanovené podmínky, které museli všichni zájemci bezpodmínečně akceptovat a které se následně promítly do nájemní smlouvy. Mimo jiné tak smlouva v článku III. obsahuje i určení činností, které bude vybraný zájemce v pronajatých prostorách vykonávat – maloobchodní prodej zboží veřejnosti včetně podmínky nabízet k prodeji tradiční české a regionální produkty, tj. závazek poskytovat služby veřejnosti přispívající k občanské vybavenosti. Vybraný uchazeč přitom není oprávněn bez předchozího souhlasu města užívat předmět nájmu k jiným účelům. Na toto ustanovení je tak třeba nahlížet jako na povinnost/závazek vybraného uchazeče tomuto účelu dostát, a tedy na základě nájemní smlouvy tyto činnosti skutečně provozovat (poskytovat vymezené služby). Stejný závazek vybraného uchazeče vyplývá i z článku VII. odst. 1 nájemní smlouvy, jakož i z § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a je utvrzován i dalšími smluvními ujednáními (smluvní pokuta, výpovědní důvod).
4. Žalovaný a předseda dále podle žalobkyně pochybili v tom, že při posuzování věci vůbec nezohlednili podmínky obsažené v samotném záměru města, který stanovil, že prostory budou nájemcem užívány výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti – maloobchodní prodej zboží veřejnosti, přičemž nájemce bude povinen zajistit naplňování tohoto účelu. Záměr tak stanovil povinnost poskytovat služby maloobchodního prodeje zboží veřejnosti. Podle názoru žalobkyně musí být nájemní smlouva vykládána optikou podmínek záměru. Skutečnost, že text nájemní smlouvy není jazykově zcela shodný s textem záměru, nemůže znamenat, že závazné podmínky záměru nemusí být při plnění nájemní smlouvy dodržovány. Jinak by byla nájemní smlouva uzavřena v rozporu se záměrem, což by znamenalo neplatnost nájemní smlouvy. K tomu žalobkyně odkázala na závěry v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010. Žalovaný a předseda ignorovali výše uvedené zásadní skutečnosti pro správné právní posouzení věci, čímž došlo k porušení základních zásad správního řízení podle § 2 odst. 4 a § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

5. Ohledně naplnění zbývajících pojmových znaků koncesní smlouvy žalobkyně odkázala na svá tvrzení a důkazy uvedená ve správním řízení. Závěrem žalobkyně navrhl, aby soud rozhodnutí předsedy i rozhodnutí žalovaného zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

### III. Vyjádření žalovaného k žalobě

6. Žalovaný ve vyjádření k žalobě odkázal na vydaná správní rozhodnutí a zdůraznil, že předmětná nájemní smlouva na žádném místě neobsahuje závazek vybraného uchazeče poskytovat městem vymezené činnosti. Primárním účelem nájemní smlouvy bylo, aby město získalo finanční prostředky z nájmu, a nikoliv zajišťování nějaké konkrétní služby pro obyvatele. V nájemní smlouvě pak město pouze taxativně vymezilo služby, které je ochotno akceptovat, aby se vyhnulo provozování služeb pochybného charakteru. Záměr města není součástí nájemní smlouvy a nelze z něj dovozovat, že nájemní smlouva obsahuje závazek nájemce poskytovat služby. Pokud by teoreticky jednáním města došlo k porušení obecního zřízení, pak žalovaný není příslušný vyslovovat případnou neplatnost nájemní smlouvy. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.

### IV. Vyjádření osob zúčastněných na řízení

7. Město jako osoba zúčastněná na řízení 1) ve svém vyjádření uvedlo, že výklad účelu nájmu v nájemní smlouvě provedený žalobkyní je absurdně extenzivní a při jeho akceptování by každá významnější nájemní smlouva byla koncesní smlouvou. Existenci závazku nájemce poskytovat služby nelze dle žalobkyně odvozovat ani z čl. VII. odst. 1 smlouvy, jehož smyslem je pouze umožnit sankcionovat nájemce v případě, kdy by vybočil ze sjednaného účelu užívání předmětu nájmu. Výklad žalobkyně je zjevně účelový, podsouvající městu vůli, kterou nikdy nemělo a nikdy ji neprojevilo. Stanovením účelu nájmu mělo město za cíl zamezit nájemci provozovat v předmětu nájmu z hlediska rozvoje města jiné nežádoucí aktivity (provozování hazardních her, poskytování sexuálních služeb, stánkový prodej), neboť předmět nájmu se nachází bezprostředně za česko – německou hranicí a město má zájem na tom, aby činnosti provozované v předmětu nájmu nepůsobily na zahraniční návštěvníky negativně. Pokud by město chtělo učinit součástí nájemní smlouvy závazek nájemce poskytovat konkrétní služby, pak by podmínky jejich poskytování podrobněji vymezilo (včetně požadavků na otevírací dobu, personální zajištění, kvalifikaci apod.). Město však nemělo žádný důvod zavazovat kohokoli k poskytování maloobchodního prodeje zboží, neboť cca 150 m od předmětu nájmu provozuje prodejnu s maloobchodním prodejem zboží sama žalobkyně; lokalita tak nedostatkem služeb tohoto charakteru rozhodně netrpí. K závěru o koncesní smlouvě nemohou dle města vést ani další povinnosti nájemce stanovené v nájemní smlouvě. Město proto navrhl, aby soud žalobu zamítl.
8. Osoba zúčastněná na řízení 2) uvedla, že uzavřená nájemní smlouva je standardní smlouvou upravující nájem prostor sloužících k podnikání podle § 2302 a násl. občanského zákoníku, v níž je účel nájmu poměrně široce vymezen v čl. III. odst. 1, přičemž osoba zúčastněná na řízení je oprávněna užívat předmět nájmu ke všem uvedeným činnostem nebo jen k některým či k žádné z těchto činností. Uvedený účel nájmu byl v nájemní smlouvě uveden z důvodu, aby mělo město jistotu, že osoba zúčastněná na řízení 2) nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která není na území města žádaná (provozování kasina či podniku erotického charakteru). Dle článku III. odst. 3 nájemní smlouvy je navíc osoba zúčastněná na řízení oprávněna užívat předmět nájmu i za jiným účelem, pokud k tomu bude mít písemný souhlas města. Pokud jde o stanovenou smluvní pokutu a výpovědní důvod, jde dle osoby zúčastněné na řízení 2) o standardní ustanovení nájemní smlouvy reagující na úpravu v občanském zákoníku. Smluvní pokutou by pak byla osoba zúčastněná na řízení 2) sankcionována tehdy, pokud by předmět nájmu užívala pro jiné než specifikované účely, a nikoliv proto, že by tyto činnosti neprováděla. Pokud jde o výklad nájemní smlouvy v souladu se záměrem, má osoba zúčastněná na řízení za to, že nájemní smlouva by měla být v první řadě vykládána podle svého obsahu, přičemž z jednání ani jedné ze stran smlouvy nevyplývá, že úmyslem stran bylo sjednat si závazek osoby zúčastněné na řízení 2)

poskytovat určité služby. Rozhodnutí žalovaného i rozhodnutí předsedy jsou v souladu se správním řádem a jsou přezkoumatelná, a proto osoba zúčastněná na řízení navrhl, aby soud žalobu zamítl.

9. Žalobkyně obsáhle replikovala k vyjádření osob zúčastněných na řízení; její repliky však nepřinášejí žádné nové argumentační roviny a pouze opakují či doplňují argumentaci již uvedenou v žalobě.

### V. Posouzení věci soudem

10. Krajský soud, v souladu s § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), přezkoumal v mezích žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.) napadené rozhodnutí předsedy, včetně řízení předcházejícího jeho vydání, a dospěl k závěru, že žaloba **není důvodná**.
11. Soud neshledal, že by rozhodnutí předsedy či žalovaného bylo v rozporu s veřejným zájmem nebo že by neodpovídalo okolnostem případu, případně že by předseda či žalovaný nedostatečně zjistili skutkový stav věci. Obsah správního spisu je v tomto ohledu dostatečný pro rozhodnutí, přičemž tato rozhodnutí jsou s ním v souladu. Podle názoru soudu tak nedošlo k porušení základních zásad správního řízení obsažených v § 2 odst. 4 a § 3 správního řádu, jak v obecné rovině namítala žalobkyně. V konkrétní rovině pak soud k věci uvádí následující.
12. Podstatou sporu je otázka, zda město mělo při uzavírání předmětné nájemní smlouvy na areál bývalé celnice Alžbětín postupovat v koncesním řízení podle koncesního zákona. Pro odpověď na tuto otázku je určující, zda tato nájemní smlouva naplňovala znaky koncesní smlouvy podle § 16 koncesního zákona. Podle § 16 odst. 1 a 2 koncesního zákona se koncesní smlouvou koncesionář zavazuje poskytovat služby nebo i provést dílo a zadavatel se zavazuje umožnit koncesionáři brát užítky vyplývající z poskytování služeb nebo z využívání provedeného díla, popřípadě spolu s poskytnutím části plnění v penězích. Podstatnou část rizik spojených s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb nebo z využívání provedeného díla nese koncesionář; rozdělení ostatních rizik mezi zadavatele a koncesionáře stanoví koncesní smlouva.
13. Judikatura i literatura z tohoto ustanovení dovozují, že pro závěr o existenci koncesní smlouvy musí být kumulativně naplněny tři pojmové znaky: 1) závazek koncesionáře poskytovat určité služby či případně provést určité dílo, 2) závazek zadavatele umožnit koncesionáři brát užítky z poskytování služeb nebo z využívání provedeného díla, který může být kombinován s poskytnutím části plnění v penězích, 3) koncesionář nese v rámci smluvního vztahu podstatnou část rizik spojených s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb nebo z využívání provedeného díla (viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 6. 4. 2017, č. j. 29 Af 11/2015 – 48, a dále Kruták, T., Vacek, L. in: Kruták, T., Dvořák, D., Vacek, L.: Koncesní zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 136).
14. Zásadní (a mezi účastníky řízení především sporné) je již naplnění prvního znaku koncesní smlouvy, tj. závazku koncesionáře poskytovat určité služby či případně provést určité dílo. Gramatickým výkladem tohoto znaku je nutno dospět k závěru, že závazek na služby musí být u koncesní smlouvy přítomen vždy, kdežto závazek provést dílo být přítomen může, ale nemusí. Ostatně důvodová zpráva ke koncesnímu zákonu uvádí, že pod formální znaky koncesní smlouvy spadají „*všechny civilní smlouvy, a to i nepojmenované, jejichž jednou smluvní stranou je zadavatel, a spočívá-li plnění zadavatele v tom, že umožní koncesionáři brát užítky vyplývající z poskytování služeb, které zpravidla odvisí od díla (ač tomu tak nemusí být vždy)*“. Jestliže se má koncesionář v koncesní smlouvě zavázat k poskytování určitých služeb, je třeba z takové zákonné konstrukce dovodit, že zde současně musí existovat potřeba/zájem zadavatele, aby takové služby byly poskytovány. S ohledem na povahu zadavatelů, jak jsou definováni v § 2 koncesního zákona, se bude zpravidla jednat o zájem veřejný – tj. např. jako v projednávaném případě o zájem obce a jejích občanů. Jak trefně poznamenává výše citovaný komentář ke koncesnímu zákonu, „*[p]rincípem koncesních smluv upravených v koncesním zákoně tedy je, že jejich prostřednictvím veřejný zadavatel fakticky opravňuje soukromého dodavatele (tj. koncesionáře) k tomu, aby místo něj poskytoval veřejnou službu (či zajišťoval veřejnou*

Shodu s prvopisem potvrzuje: Dana Janků

infrastrukturu). Poskytnutím tohoto oprávnění koncesionáři se však zadavatel nezabývá své veřejnoprávní odpovědnosti za poskytování veřejné služby či zajištění infrastruktury. Vztah mezi veřejným zadavatelem a koncesionářem přitom spočívá na smluvním základě.“ Typicky se prostřednictvím koncesních smluv realizují dodávky vody či tepla, avšak z jejich předmětu není *apriori* vyloučeno poskytování jakýchkoliv služeb. Lze si tak představit i situaci, kdy např. určitá obec bude s ohledem na velkou vzdálenost k nákupním centrům pocítovat (veřejnou) potřebu zajistit pro své obyvatele čerstvé potraviny či pečivo přímo v obci, což se ovšem pro nezáměr obchodníků nebude dařit zajistit. V takovém případě může obec přistoupit k zajištění i těchto služeb prostřednictvím koncesního řízení. Od toho je však třeba důsledně odlišovat situaci, kdy obec žádnou takovou potřebu nepocítuje a pouze se rozhodne pronajmout prostory ve svém vlastnictví za účelem provozování maloobchodu, jehož provozoven je v obci dostatek. V takovém případě se bude jednat o běžný nájem, který koncesnímu řízení nepodléhá. Soud tedy uzavírá, že závazek poskytovat služby ve smyslu § 16 odst. 1 koncesního zákona musí být jednoznačným odrazem potřeby zadavatele, přičemž tyto skutečnosti je třeba hodnotit s ohledem na konkrétní okolnosti věci. Touto optikou soud posoudil projednávanou věc.

15. Nájemní smlouva uzavřená dne 17. 5. 2016 mezi městem jako pronajímatelem a osobou zúčastněnou na řízení 2) jako nájemcem obsahuje v článku III. odst. 1 následující text:

*„Pronajaté prostory se nájemci pronajímají výhradně za účelem:*

- *vybudování a provozování obchodu s potravinami, drogerií, parfumerií, ovocem a zeleninou, alkoholem, hračkami, papírnictvím, obuví, textílem, metrážním textílem, domácími a zahrádkářskými potřebami, elektro spotřebiči, novinami, tabákovými výrobky a cigaretami, CD a DVD nosiči, potřebami pro zviřata a potřebami pro motoristy,*
- *vybudování a provozování restaurace, rychlého občerstvení fast food, kavárny, cukrárny.“*

V článku III. odst. 3 nájemní smlouvy je uvedeno, že nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům, než jsou uvedeny v tomto článku výše. Podle článku VII. odst. 1 nájemní smlouvy je nájemce povinen užívat předmět nájmu výlučně k účelům uvedeným v článku III. odst. 1 a 2 této smlouvy a v souladu s jeho technicko-ekonomickým určením a kolaudačním rozhodnutím (kolaudačním souhlasem). V případě že nájemce kteroukoli z povinností uvedených v tomto odstavci výše poruší, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč za každý den, ve kterém k porušení povinnosti dochází. Podle článku XI. odst. 3 nájemní smlouvy je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět písemnou výpovědí v jednoměsíční výpovědní době mimo jiné v případě, kdy nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy a byl na to pronajímatelem upozorněn, přičemž do patnácti dnů od doručení upozornění nezjednal nápravu.

16. Podle názoru soudu článek III. odst. 1 nájemní smlouvy čten samostatně, ve spojení s citovanými ustanoveními ani v kontextu smlouvy jako celku nesvědčí závěru žalobkyně, že nájemní smlouva obsahuje závazek osoby zúčastněné na řízení 2) poskytovat služby ve smyslu § 16 odst. 1 koncesního zákona. Definice účelu nájmu obsažená v tomto článku je pravidelnou (byť ne nezbytnou) náležitostí smluv o nájmu prostor sloužících k podnikání podle § 3202 a násl. občanského zákoníku. Uvedení účelu nájmu v nájemní smlouvě je vhodné mimo jiné proto, aby bylo účastníkům smlouvy zřejmé, které činnosti nájemce v předmětu nájmu nemusí pronajímatel akceptovat (srov. § 2304 odst. 1 občanského zákoníku, podle nějž nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci). Podle názoru soudu je článek III. odst. 1 a 3 a čl. VII. odst. 1 nájemní smlouvy odrazem citovaného § 2304 odst. 1 občanského zákoníku, na nějž jsou logicky navázána sankční ustanovení o smluvní pokutě a výpovědním důvodu. Jinými slovy jsou těmito ustanoveními nájemní smlouvy dány osobě

zúčastněné na řízení 2) mantinely ve formě účelu nájmu, v jejichž rámci se může pohybovat a jejichž překročení může být trestáno. Nic víc, nic méně. Soud navíc považuje za zcela legitimní, pokud cílem takto vymezeného účelu nájmu bylo zajištění toho, že osoba zúčastněná na řízení 2) nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která není na území města žádaná (provozování kasina či podniku erotického charakteru).

17. Pokud by měla být nájemní smlouva čtena tak, že ukládá osobě zúčastněné na řízení 2) povinnost poskytovat služby v čl. III. odst. 1 a pro případ jejich neposkytování stanoví sankce ve formě smluvní pokuty nebo výpovědního důvodu, jde o účelový překroucený výklad jdoucí daleko za text i zjevný účel nájemní smlouvy. Takovou povinnost nemůže žalobkyně dovozovat ani z citovaného § 2304 občanského zákoníku, neboť v rozporu se základy formální logiky by se z teze, že nájemce nemá právo provozovat jinou činnost, dovozovalo, že nájemce je povinen vykonávat činnost vyplývající z účelu nájmu. Důsledky takové chybné úvahy jsou absurdní, neboť pak by musela být koncesní smlouvou *ex lege* každá nájemní smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání, pokud by byl na straně pronajímatele zadavatel podle § 2 koncesního zákona. Definice koncesní smlouvy obsažená v § 16 odst. 1 a 2 koncesního zákona by tak ztratila do značné míry svého smyslu.
18. Argumentaci žalobkyně vyvrací i skutečnost, že sama definice účelu nájmu je v nájemní smlouvě uvedena poměrně široce a podmínky prodeje nejsou nijak blíže specifikovány: smlouva se zjevně soustředí zejména na podmínky samotného nájmu a poskytování služeb nijak blíže neupravuje. U koncesní smlouvy jsou však služby tím podstatným, o čem by ve smlouvě mělo být pojednáno. Dále z okolností věci nelze zjistit nic, co by svědčilo potřebě města uzavírat koncesní smlouvu na poskytování služeb vymezených v článku III. odst. 1 nájemní smlouvy. Takový veřejný zájem nevyplyvá ani ze záměru, ani z podrobného protokolu o hodnocení nabídek (jenž jinak otevřeně hovoří o důvodech pronájmu a představách města) a do značné míry ho popírá (žalobkyně nezpochybňovaná) skutečnost, že cca 150 m od bývalé celnice Alžbětín provozuje sama žalobkyně maloobchodní prodej srovnatelný s účelem nájmu nájemní smlouvy. Soudu pak skutečně není zřejmé, proč by za této situace mělo město smluvně ukládat další osobě povinnost dalšího maloobchodního prodeje v tomto místě.
19. Důvodná není ani argumentace žalobkyně odkazující na záměr o pronajmutí areálu bývalé celnice Alžbětín vyvěšený dne 7. 8. 2015 na úřední desce města podle § 39 odst. 1 obecního zřízení. Je skutečností, že mezi podmínkami nájmu je v záměru pod č. 3 uvedeno následující: „*Prostory budou nájemcem užívány výlučně za účelem provozování podnikatelské činnosti – maloobchodního prodeje zboží veřejnosti, přičemž nájemce bude povinen zajistit naplňování tohoto účelu počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude vydán kolaudační souhlas se stavebními úpravami Budovy a stavebními úpravami Prostor, popř. ve kterém bude povoleno předčasné užívání těchto stavebních úprav, po celou dobu nájemního vztahu.*“ Z této textace lze dovodit povinnost budoucího nájemce zajišťovat maloobchodní prodej veřejnosti. Pro posouzení věci nicméně není rozbor záměru relevantní: rozhodný je totiž pouze text samotné nájemní smlouvy, jehož záměr není součástí a který obdobný závazek osoby zúčastněné na řízení 2) neobsahuje. Nájemní smlouvu nelze vykládat optikou záměru, jak požaduje žalobkyně, neboť tyto dokumenty mají odlišný účel a pro postup podle koncesního zákona je určující pouze nájemní smlouva, která jediná může mít parametry koncesní smlouvy.
20. Vývody žalobkyně týkající se rozporu záměru s nájemní smlouvou a neplatnosti nájemní smlouvy se pak míjejí s podstatou věci. Ve správním řízení, které bylo zahájeno před žalovaným, bylo předmětem posouzení pouze to, zda nájemní smlouva byla obsahově smlouvou koncesní čili nic. Případné vady kontraktačního procesu nebo i neplatnost nájemní smlouvy z hlediska občanského zákoníku a obecního zřízení nemohou mít na závěry žalovaného a předsedy žádný vliv. Závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010, citovaného žalobkyní na věc nadto nedopadají. V tomto rozsudku Nejvyšší soud shrnul svoji dosavadní judikaturu týkající se záměru obce prodat, směnít, darovat, pronajmout či poskytnout nemovitý majetek jako Shodu s prvopisem potvrzuje: Dana Janků

výpůjčku podle § 39 odst. 1 obecního zřízení. Zdůraznil, že zveřejnění záměru obce podle citovaného ustanovení je zákonem stanovenou podmínkou platnosti zamýšleného právního jednání. Účelem požadavku publikace uvedeného záměru je především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem. Jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost sami vstoupit do tzv. nabídkového řízení jako zájemci. Dále Nejvyšší soud uvedl, že určení podmínek, jež musí splňovat zájemce o nabytí nemovitého majetku obce, není předepsanou (obligatorní) náležitostí zveřejňovaného záměru. Pokud však obec takové podmínky stanoví a zveřejní je v rámci záměru o převodu nemovitostí jako jeho součást, pak tyto podmínky jsou součástí zveřejněného záměru se všemi důsledky s tím spojenými. Nejvyšší soud pak uzavřel, že jestliže obec ve zveřejněném záměru stanoví podmínky, jež musí splňovat zájemce o nabytí nemovitého majetku obce, kupní smlouvu však uzavře se subjektem, který tyto podmínky nespĺňoval, jde o kupní smlouvu uzavřenou v rozporu se zveřejněným záměrem, a tudíž neplatnou pro obcházení zákona. Skutkové okolnosti projednávané věci jsou zjevně odlišné, a proto nelze uvedené závěry bez dalšího převzít. Pro úplnost soud odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2018, sp. zn. 26 Cdo 273/2018, který nájemní smlouvu v projednávané věci neshledal za neplatnou pro rozpor se záměrem, a který je žalobkyni nepochybně dobře znám, neboť byla účastnicí tohoto řízení.

21. Soud uzavírá, že předmětná nájemní smlouva neobsahuje závazek osoby zúčastněné na řízení 2) poskytovat služby ve smyslu § 16 odst. 1 koncesního zákona. V projednávané věci tak nebyl naplněn již první pojmový znak koncesní smlouvy. Jelikož všechny pojmové znaky koncesní smlouvy musí být naplněny kumulativně, lze uzavřít, že předmětná nájemní smlouva nebyla smlouvou koncesní, a město tudíž nebylo povinno při jejím uzavírání postupovat v koncesním řízení podle koncesního zákona. Protože město tak nemohlo z povahy věci porušit postup stanovený koncesním zákonem, postupoval žalovaný v souladu s § 25 odst. 4 písm. a) koncesního zákona, pokud návrh žalobkyně na uložení zákazu plnění nájemní smlouvy zamítl. V důsledku toho je souladné se zákonem rovněž rozhodnutí předsedy o zamítnutí rozkladu. Za této situace nedává valného smyslu zabývat se dalšími pojmovými znaky koncesní smlouvy, k jejichž naplnění žalobkyně odkazovala na svá podání ve správním řízení. I v případě naplnění těchto znaků totiž žalobkyně nemůže být s žalobou v žádném případě úspěšná, a proto se soud s ohledem na princip ekonomie řízení těmito otázkami nezabýval.

## VI. Závěr a náklady řízení

22. Soud tedy shledal námitky žalobkyně neopodstatněnými. Jelikož v řízení nevyšly najevo ani žádné vady, k nimž musí soud přihlížet z úřední povinnosti, zamítl žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s.
23. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Žalobkyně ve věci úspěch neměla, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Žalovanému správnímu orgánu, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly.
24. Výrok o náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení 1) a 2) se opírá o § 60 odst. 5 s. ř. s., podle něhož má osoba zúčastněná na řízení právo na náhradu nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. Soud osobám zúčastněným na řízení žádnou povinnost neuložil, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemají.

### Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být

Shodu s prvopisem potvrzuje: Dana Janků

stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 23. září 2020

JUDr. Zuzana Bystřická v.r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Dana Janků