



UOHSX00KN8N8

USNESENÍ

Spisová značka: ÚOHS-S0741/2024/VZ

Číslo jednací: ÚOHS-48250/2024/500

Brno 13. 12. 2024

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže příslušný podle § 248 ve spojení s § 270 odst. 5 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v rozhodném znění, v řízení o přestupku zahájeném z moci úřední dne 17. 9. 2024, jehož účastníkem je

- obviněný – obec Charvatce, IČO 00509116, se sídlem Charvatce 78, 294 45 Charvatce, ve správním řízení zastoupena na základě plné moci ze dne 24. 9. 2024 Mgr. Ondřejem Zmeškalem, advokátem, ev. č. ČAK 19436, se sídlem Tábor 521/44, 602 00 Brno,

ve věci možného spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v rozhodném znění, v souvislosti s uzavřením smlouvy o dílo ze dne 21. 9. 2022 s dodavatelem – STAVPUMA s.r.o., IČO 14358760, se sídlem Steckerova 188/3, 293 06 Kosmonosy – za účelem realizace veřejné zakázky, jejímž předmětem je provedení díla spočívajícího ve vybudování zasítovaných stavebních parcel včetně zpracování potřebné projektové dokumentace a zajištění vyplývajících územních rozhodnutí pro dotčené pozemky v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, která byla zadána jako veřejná zakázka malého rozsahu postupem mimo zadávací řízení,

vydává toto

usnesení:

Správní řízení vedené pod sp. zn. ÚOHS-S0741/2024/VZ, které bylo zahájeno z moci úřední dne 17. 9. 2024 ve věci možného spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v rozhodném znění, obviněným – obec Charvatce, IČO 00509116, se sídlem Charvatce 78, 294 45 Charvatce – v souvislosti s uzavřením smlouvy o dílo ze dne 21. 9. 2022 s dodavatelem – STAVPUMA s.r.o., IČO 14358760, se sídlem Steckerova 188/3, 293 06 Kosmonosy – za účelem realizace veřejné zakázky, jejímž předmětem je provedení díla spočívajícího ve vybudování zasítovaných stavebních parcel včetně zpracování potřebné projektové dokumentace a zajištění vyplývajících územních rozhodnutí pro dotčené pozemky v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, která byla zadána jako veřejná zakázka malého rozsahu postupem mimo zadávací řízení, se podle § 257 písm. f) citovaného zákona zastavuje, neboť v řízení zahájeném z moci úřední nebyly zjištěny důvody pro uložení sankce podle § 268 citovaného zákona.

ODŮVODNĚNÍ

I. POSTUP OBVINĚNÉHO

1. Obviněný – obec Charvatce, IČO 00509116, se sídlem Charvatce 78, 294 45 Charvatce, ve správním řízení zastoupena na základě plné moci ze dne 24. 9. 2024 Mgr. Ondřejem Zmeškalem, advokátem, ev. č. ČAK 19436, se sídlem Tábor 521/44, 602 00 Brno (dále jen „obviněný“ nebo též „zadavatel“) – jakožto veřejný zadavatel ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v rozhodném znění (dále jen „zákon“), uzavřel dne 21. 9. 2022 smlouvu o dílo (dále jen „smlouva o dílo č. 1“) s dodavatelem – STAVPUMA s.r.o., IČO 14358760, se sídlem Steckerova 188/3, 293 06 Kosmonosy (dále jen „společnost STAVPUMA s.r.o.“) – za účelem realizace veřejné zakázky, jejímž předmětem je provedení díla spočívajícího ve vybudování zasiťovaných stavebních parcel včetně zpracování potřebné projektové dokumentace a zajištění vyplývajících územních rozhodnutí pro dotčené pozemky v lokalitě PZ16 v obci Charvatce (dále jen „veřejná zakázka“).
2. Úřad z čl. 2.1 smlouvy o dílo č. 1 zjistil, že se společnost STAVPUMA s.r.o. zavázala zhotovit pro zadavatele dílo, kterým se dle čl. 3.1 písm. a) a b) dotčené smlouvy rozumí zajištění projektové dokumentace pro parcelaci a zasiťování lokality PZ16 v obci Charvatce, realizace inženýrských a zemních stavebních prací v dotčené lokalitě, kolaudace provedených staveb a jejich převedení na budoucí provozovatele.
3. V čl. 5.1 smlouvy o dílo č. 1 je stanoveno, že cena za realizaci díla bude stanovena zvlášť pro každou dílčí dodávku díla, a to na základě výpočtu provedeného z položkových rozpočtů nabídek subdodavatelů společnosti STAVPUMA s.r.o. zvýšených o náklady jmenované společnosti ve výši 2 % až 10 % z ceny příslušného dílčího plnění díla, přičemž celková cena díla bude činit 70 mil. Kč až 90 mil. Kč. V témže článku smlouvy o dílo č. 1 si společnost STAVPUMA s.r.o. vyhrazuje právo v závislosti na nárůstu inflace zvýšit jednou měsíčně cenu jí vynaložených nákladů, a to až do výše 10 % z ceny díla.
4. Dle čl. 5.2 smlouvy o dílo č. 1 se zadavatel bude podílet na veškerých nákladech společnosti STAVPUMA s.r.o. souvisejících s dosažením účelu předmětné smlouvy finanční částkou odpovídající poměru vstupní výměry jím vlastněných pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, tzn. částkou dosahující výše 4,8 % celkově vynaložených nákladů.
5. Smlouva o dílo č. 1 je dle jejího čl. 10.1 uzavřena na dobu určitou, a sice do 31. 12. 2030.

II. POSTUP ÚŘADU PŘED ZAHÁJENÍM SPRÁVNÍHO ŘÍZENÍ

6. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (dále jen "Úřad"), jako orgán příslušný podle § 248 ve spojení s § 270 odst. 5 zákona k výkonu dozoru nad dodržováním pravidel stanovených tímto zákonem a zadávacími podmínkami pro zadávání veřejné zakázky a pro zvláštní postupy podle části šesté zákona, jakož i k projednání přestupků podle tohoto zákona, obdržel dne 15. 10. 2023 podnět s žádostí o prošetření postupu zadavatele při uzavírání smlouvy o dílo č. 1, přičemž šetření tohoto podnětu bylo vedeno pod sp. zn. ÚOHS-P1076/2023/VZ. Stěžovatel v podnětu mj. uvádí, že smlouva o dílo č. 1 má parametry, které jsou pro zadavatele naprosto nevýhodné a v posuzovaném případě se tak jedná o tzv. „tunel“ na obecní peníze. V této souvislosti stěžovatel vyjadřuje přesvědčení, že postup zadavatele, kdy tento bez provedení zadávacího řízení uzavřel smlouvu o dílo č. 1, jejíž celková hodnota dosahuje výše až 90 mil. Kč, není v souladu se zákonem. V další argumentaci stěžovatel upozorňuje na

skutečnost, že při uzavírání smlouvy o dílo č. 1 mohlo dojít ke střetu zájmů, neboť dva z jednatelů společnosti STAVPUMA s.r.o. jsou současně členy zastupitelstva obce Charvatce

7. Na základě obdržení podnětu si Úřad přípisem ze dne 18. 10. 2023 vyžádal od obviněného dokumentaci související s uzavřením smlouvy o dílo č. 1 a jeho vyjádření k obsahu podnětu.

Vyjádření obviněného k podnětu

8. Dne 29. 10. 2023 Úřad od obviněného obdržel vyjádření z téhož dne (dále jen „vyjádření k podnětu“), ve kterém obviněný potvrdil, že smlouvu o dílo č. 1 uzavřel bez provedení zadávacího řízení, neboť dle jeho názoru se v nyní šetřeném případě jedná o veřejnou zakázku malého rozsahu, jejíž předpokládaná hodnota jednoznačně nedosahuje částky 6 mil. Kč.
9. Obviněný ve vyjádření k podnětu dále mj. sdělil, že smlouvu o dílo č. 1 uzavřel na základě skutečnosti, že společnost STAVPUMA s.r.o. byla založena za jediným účelem, a sice zajistit realizaci parcelace a zasíťování lokality PZ16 v obci Charvatce. Obviněný v této souvislosti uvádí, že *„[o]bec Charvatce je jedním ze spoluvlastníků pozemků v této lokalitě, v k. ú. Charvatce u Jabkenic. Ano, je pravdou, že dalšími spoluvlastníky jsou i dva členové zastupitelstva a další občani obce Charvatce. Cílem všech spoluvlastníků, tedy i obce Charvatce je zhodnotit stávající pozemky tím, že se lokalita PZ16 rozdělí na soukromé parcely solitérních rodinných domů“*. Plnění předmětu smlouvy o dílo č. 1 má dle obviněného probíhat tak, že společnost STAVPUMA s.r.o. bude v souladu s čl. 4 smlouvy o dílo č. 1 zasílat obviněnému cenové nabídky svých poddodavatelů na jednotlivá dílčí plnění díla. Takto zprostředkované cenové nabídky následně podléhají posouzení a schválení ze strany obviněného. Na nákladech spojených s provedením díla se obviněný dle svého tvrzení bude podílet částkou dosahující maximálně 4 mil. Kč, resp. do výše 4,8 % z celkově vynaložených nákladů, neboť předmětná procentuální hodnota odpovídá podílu výměry obviněným vlastněných pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce.
10. V další argumentaci obviněný s odkazem na čl. 10.5 smlouvy o dílo č. 1 sděluje, že společnost STAVPUMA s.r.o. bude svou činnost financovat z prostředků získaných od všech spoluvlastníků jednotlivých pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, nikoli pouze z objemu finančního protiplnění získaného od obviněného.

Další postup Úřadu

11. Dne 3. 11. 2023 Úřad obdržel doplnění podnětu z téhož dne (dále jen „doplnění podnětu“), ve kterém stěžovatel namítá, že šetřená veřejná zakázka není zakázkou na stavební práce, neboť společnost STAVPUMA s.r.o. ve skutečnosti nebude realizovat předmět smlouvy o dílo č. 1, ale pouze obviněnému zprostředkuje jím poptávané plnění. Dle názoru obviněného tak šetřená veřejná zakázka měla být zadávána v nadlimitním režimu. Stěžovatel dále vyjadřuje přesvědčení, že obviněný uhradí cenu za zhotovení celého díla, nikoli pouze částku odpovídající 4,8 % celkově vynaložených nákladů, a teprve po dokončení realizace díla a následném prodeji pozemků v dotčené lokalitě společnost STAVPUMA s.r.o. vrátí vynaložené finanční prostředky zadavateli. Stěžovatel přitom poukazuje na čl. 4.1. písm. b) a čl. 10.5. smlouvy o dílo č. 1, ze kterých je dle jeho názoru zřejmé, že společnost STAVPUMA s.r.o. nemá zajištěny finanční prostředky na realizaci díla, avšak obviněný zároveň není smluvně omezen ve výši půjčky, kterou může jmenované společnosti poskytnout. Stěžovatel dále namítá, že cena za provedení díla uvedená ve smlouvě o dílo č. 1 není konečná, neboť může být dodatečně navýšena až o 10 % s ohledem na nárůst inflace.

12. Na základě obdrženého doplnění podnětu si Úřad přípisem ze dne 6. 11. 2023 vyžádal od obviněného vyjádření k obsahu doplnění podnětu.

Vyjádření obviněného k doplnění podnětu

13. Dne 12. 11. 2023 Úřad od obviněného obdržel vyjádření z téhož dne (dále jen „vyjádření k doplnění podnětu“), ve kterém obviněný předně trvá na tom, že se v posuzovaném případě jedná o veřejnou zakázku malého rozsahu. Obviněný dále s odkazem na čl. 1.1 smlouvy o dílo č. 1 konstatuje, že společnost STAVPUMA s.r.o. nese celkovou odpovědnost za realizaci a předání díla, přičemž dílčí části předmětu plnění bude jmenovaná společnost provádět prostřednictvím poddodavatelů, případně i sama vlastními prostředky.
14. Dle názoru obviněného je čl. 4.1 smlouvy o dílo č. 1 obecným ustanovením vypovídajícím o tom, jakým způsobem bude probíhat úhrada ceny díla. V předmětném článku smlouvy o dílo č. 1 je dle názoru obviněného jasně stanoveno, že teprve po odsouhlasení záměru dílčího plnění díla obviněným bude tomuto vystavena faktura, případně zálohová faktura. Popsaná situace tedy dle obviněného není případ poskytnutí půjčky. Obviněný dále zdůrazňuje, že společnost STAVPUMA s.r.o. má zajistit realizaci celého díla a skutečnost, že se obviněný na úhradě jeho ceny bude podílet do výše 4,8 % celkově vynaložených nákladů, je jednoznačně stanovena v čl. 5.3. smlouvy o dílo č. 1. Pokud pak jde o inflační doložku, je tato za současného stavu vývoje trhu normální.
15. Závěrem svého vyjádření obviněný sděluje, že cena díla nemůže být stanovena jako konečná, neboť termín realizace díla je závislý na mnoha okolnostech, přičemž sjednání inflační doložky je dle názoru obviněného v oblasti stavebnictví běžné.

III. PRŮBĚH ŘÍZENÍ O PŘESTUPKU

16. Vzhledem k tomu, že Úřad považoval skutková zjištění za dostatečná, vydal dle § 90 odst. 1 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o přestupcích“), dne 17. 9. 2024 příkaz č. j. ÚOHS-35557/2024/500 z téhož dne (dále jen „příkaz“), kterým rozhodl o tom, že se obviněný dopustil přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) zákona tím, že nedodržel pravidlo pro zadání veřejné zakázky stanovené v § 2 odst. 3 zákona, když dne 21. 9. 2022 uzavřel smlouvu o dílo č. 1, přičemž tak učinil bez provedení zadávacího řízení nebo jiným možným postupem předvídaným v § 2 odst. 3 zákona, ačkoliv v daném případě byly naplněny znaky zadání veřejné zakázky na stavební práce, přičemž tím mohl ovlivnit výběr dodavatele. Ve výroku II. příkazu uložil Úřad obviněnému za spáchání uvedeného přestupku pokutu ve výši 500 000 Kč.
17. Příkaz byl vydán dne 17. 9. 2024 a tímto dnem bylo podle § 249 zákona ve spojení s § 150 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zahájeno řízení o přestupku z moci úřední. Příkaz byl obviněnému doručen téhož dne.
18. Účastníkem řízení o přestupku je podle § 256 zákona obviněný.
19. Proti uvedenému příkazu podal obviněný dne 24. 9. 2024 odpor z téhož dne (dále jen „odpor obviněného“). Obviněný v rámci jím podaného odporu namítal, že Úřad nezjistil správně předmět šetřené veřejné zakázky ani její předpokládanou hodnotu. Dále obviněný v odporu uvedl, že Úřad učinil nesprávný závěr o režimu veřejné zakázky.
20. Podle § 150 odst. 3 správního řádu se podáním odporu příkaz ruší a řízení pokračuje, přičemž lhůty pro vydání rozhodnutí začínají znovu běžet dnem podání odporu.

21. Usnesením ze dne 24. 9. 2024 Úřad určil obviněnému lhůtu, ve které byl podle § 36 odst. 1 správního řádu oprávněn navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy a podle § 36 odst. 2 správního řádu oprávněn vyjádřit v řízení své stanovisko.
22. Dne 3. 10. 2024 Úřad obdržel vyjádření obviněného z téhož dne (dále jen „vyjádření obviněného ze dne 3. 10. 2024“).

Vyjádření obviněného ze dne 3. 10. 2024

23. Zadavatel se úvodem svého vyjádření ztotožňuje s názorem Úřadu, že uzavřením smlouvy o dílo č. 1 byla zadána veřejná zakázka na stavební práce, tato však dle názoru obviněného nedosahuje zákonného limitu pro podlimitní veřejnou zakázku. V této souvislosti obviněný připouští, že text smlouvy o dílo č. 1 není formulován optimálně, neboť ustanovení dotčené smlouvy ne zcela důsledně rozlišují provedení parcelace a zasíťování celé lokality PZ16 v obci Charvatce za cenu přibližně 100 mil. Kč a provedení části výše specifikovaného díla v rozsahu obviněným vlastněných pozemků, za které se tento zavázal uhradit částku ve výši přibližně 5,5 mil. Kč. Navzdory právě uvedenému má obviněný za to, že z obsahu smlouvy o dílo č. 1 je úmysl smluvních stran zřejmý, a sice že dílem se pro účely předmětné smlouvy rozumí pouze plnění týkající se pozemků, které jsou ve vlastnictví obviněného.
24. Na shora uvedeném závěru dle názoru obviněného ničeho nemění ani skutečnost, že se společnost STAVPUMA s.r.o. současně prostřednictvím jiných smluv zavázala provést parcelaci a zasíťování všech zbývajících pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce. Ustanovení vztahující se k realizaci celého projektu parcelace a zasíťování jsou v dané smlouvě dle tvrzení obviněného zamýšlena pouze jako informativního charakteru a nepředstavují závazek obviněného k provedení celého díla na všech pozemcích v dotčené lokalitě. V této souvislosti obviněný uvádí, že skutečnost, že kromě smlouvy o dílo č. 1 byly současně uzavřeny i jiné smlouvy, svědčí toliko o koordinaci postupu jednotlivých vlastníků při realizaci parcelace a zasíťování lokality PZ16 v obci Charvatce a jejich snaze o dosažení úspory prostředků.
25. V další argumentaci obviněný namítá, že Úřad chybně zjistil předpokládanou hodnotu veřejné zakázky, neboť dle názoru obviněného představuje každá jednotlivá smlouva uzavřená za účelem zasíťování vybraného pozemku ve výše specifikované lokalitě zvláštní zakázku, přičemž za veřejnou zakázku lze považovat pouze smlouvu o dílo č. 1. Obviněný k tomu dodává, že i kdyby měl být celý projekt parcelace a zasíťování dotčené lokality PZ16 v hodnotě přibližně 100 mil. Kč posouzen jako jedna zakázka, Úřad pochybil, pokud na výklad závazku ze smlouvy o dílo č. 1 neaplikoval pravidla pro zadávání smíšených zakázek. Obviněný vyjadřuje přesvědčení, že byl povinen zadat podle zákona pouze část plnění v hodnotě přibližně 5 mil. Kč bez DPH týkající se jím vlastněných pozemků. Jiné finanční toky obviněný dle svého tvrzení nevyvolává, ani skrz něj „neprotékají“.
26. Závěrem svého vyjádření obviněný shrnuje, že vzhledem k předpokládané hodnotě smlouvy o dílo č. 1 se v posuzovaném případě nejedná o podlimitní veřejnou zakázku, nýbrž jde o veřejnou zakázku malého rozsahu, kterou obviněný nezadával v zadávacím řízení, neboť aplikoval výjimku obsaženou v § 31 zákona.
27. Na podporu svých tvrzení obviněný v příloze vyjádření ze dne 3. 10. 2024 Úřadu zaslal smlouvu, kterou dne 15. 9. 2022 společnost STAVPUMA s.r.o. uzavřela s vlastníky pozemku p. č. 874 v k. ú. Charvatce u Jabkenic (dále jen „smlouva o dílo č. 4“), jejíž předmětem je vybudování zasíťovaných stavebních parcel včetně zpracování potřebné projektové

dokumentace a zajištění vyplývajících územních rozhodnutí (pro výše specifikovaný pozemek) v lokalitě PZ16 v obci Charvatce.

Další průběh řízení o přestupku

28. Vzhledem k tomu, že z dostupných informací a podkladů, zejm. z obsahu smlouvy o dílo č. 1 a smlouvy o dílo č. 4, Úřadu nebylo zřejmé, zda všichni vlastníci pozemků ve výše specifikované lokalitě projeví vůli zřídit mezi sebou a společností STAVPUMA s.r.o. závazek, kterým by se jmenovaná společnost zavázala k realizaci zásíťování lokality PZ16 v obci Charvatce vždy pouze v rozsahu jimi vlastněných pozemků, určil Úřad usnesením ze dne 17. 10. 2024 (dále jen „usnesení ze dne 17. 10. 2024“) obviněnému podle § 39 odst. 1 správního řádu lhůtu k zaslání veškerých smluv uzavřených mezi společností STAVPUMA s.r.o. a vlastníky pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, jejichž předmětem je provedení díla spočívajícího v zásíťování dané lokality, zejm. k doložení smluv uzavřených mezi výše jmenovaným dodavatelem a vlastníky pozemků p. č. 866, p. č. 870, p. č. 871, p. č. 872 a p. č. 875 v k. ú. Charvatce u Jabkenic.
29. V příloze vyjádření ze dne 23. 10. 2024, které Úřad obdržel téhož dne (dále jen „vyjádření ze dne 23. 10. 2024“), obviněný Úřadu zaslal smlouvu, kterou dne 15. 9. 2022 společnost STAVPUMA s.r.o. uzavřela s vlastníkem pozemku p. č. 866 v k. ú. Charvatce u Jabkenic (dále jen „smlouva o dílo č. 2“), dále smlouvu, kterou dne 15. 9. 2022 společnost STAVPUMA s.r.o. uzavřela s vlastníkem pozemku p. č. 870, p. č. 871 a p. č. 872 v k. ú. Charvatce u Jabkenic (dále jen „smlouva o dílo č. 3“) a rovněž smlouvu, kterou dne 15. 9. 2022 společnost STAVPUMA s.r.o. uzavřela s vlastníkem pozemku p. č. 875 v k. ú. Charvatce u Jabkenic (dále jen „smlouva o dílo č. 5“). Předmětem dotčených smluv je vybudování zásíťovaných stavebních parcel včetně zpracování potřebné projektové dokumentace a zajištění vyplývajících územních rozhodnutí (pro příslušné výše specifikované pozemky) v lokalitě PZ16 v obci Charvatce. V příloze vyjádření ze dne 23. 10. 2024 obviněný dále Úřadu zaslal dodatek č. 1 ze dne 22. 10. 2024 ke smlouvě o dílo č. 1 (dále jen „dodatek č. 1“).
30. Usnesením ze dne 4. 11. 2024 Úřad obviněnému stanovil lhůtu, ve které se mohl podle § 261 odst. 3 zákona vyjádřit k podkladům rozhodnutí. Obviněný se ve lhůtě stanovené Úřadem ani později k podkladům rozhodnutí nevyjádřil.

IV. ZÁVĚRY ÚŘADU

31. Úřad přezkoumal na základě § 248 a následujících ustanovení zákona případ ve všech vzájemných souvislostech a po zhodnocení všech podkladů, zejména dokumentace související s předmětnou veřejnou zakázkou a vyjádření obviněného, neshledal důvody pro uložení sankce dle § 268 zákona, pročež předmětné správní řízení dle § 257 písm. f) zákona zastavil. Ke svému rozhodnutí Úřad uvádí následující rozhodné skutečnosti.

K výroku tohoto usnesení

Relevantní ustanovení právních předpisů

32. Podle § 2 odst. 1 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. Za zadání veřejné zakázky se nepovažuje uzavření smlouvy, kterou se zakládá pracovněprávní nebo jiný obdobný vztah, nebo smlouvy upravující spolupráci zadavatele při zadávání veřejné zakázky podle § 7 až § 12, § 155, § 156, § 189 a § 190 zákona.

33. 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.
34. 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.
35. Podle § 3 zákona se zadávacím řízením pro účely tohoto zákona rozumí
 - a) zjednodušené podlimitní řízení,
 - b) otevřené řízení,
 - c) užší řízení,
 - d) jednací řízení s uveřejněním,
 - e) jednací řízení bez uveřejnění,
 - f) řízení se soutěžním dialogem,
 - g) řízení o inovačním partnerství,
 - h) koncesní řízení, nebo
 - i) řízení pro zadání veřejné zakázky ve zjednodušeném režimu
36. 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) tohoto ustanovení zákona.
37. Podle § 15 odst. 1 zákona veřejné zakázky, které v sobě zahrnují více druhů veřejných zakázek, se zadávají v souladu s pravidly platnými pro druh veřejné zakázky odpovídající hlavnímu předmětu veřejné zakázky.
38. Podle § 15 odst. 2 zákona platí, že obsahují-li veřejné zakázky dodávky i služby a nejedná se o veřejnou zakázku na stavební práce, určí se hlavní předmět podle části předmětu veřejné zakázky s vyšší předpokládanou hodnotou.
39. Podle § 15 odst. 3 zákona se v ostatních případech hlavní předmět určí podle základního účelu veřejné zakázky.
40. Podle § 16 odst. 1 zákona stanoví zadavatel před zahájením zadávacího řízení nebo před zadáním veřejné zakázky na základě výjimky podle § 30 zákona předpokládanou hodnotu veřejné zakázky. Předpokládanou hodnotou veřejné zakázky je zadavatelem předpokládaná výše úplaty za plnění veřejné zakázky vyjádřená v penězích. Do předpokládané hodnoty veřejné zakázky se nezahrnuje daň z přidané hodnoty.

41. Podle § 16 odst. 2 zákona se do předpokládané hodnoty veřejné zakázky zahrne hodnota všech plnění, která mohou vyplývat ze smlouvy na veřejnou zakázku, není-li dále stanoveno jinak.
42. Podle § 16 odst. 5 zákona se předpokládaná hodnota veřejné zakázky stanoví k okamžiku zahájení zadávacího řízení nebo k okamžiku zadání veřejné zakázky, pokud nebyla zadána v zadávacím řízení.
43. Podle § 22 zákona platí, že poskytuje-li zadavatel dodavateli dodávky, služby nebo stavební práce, které jsou nezbytné pro poskytnutí zadavatelem požadovaných stavebních prací, zahrne jejich hodnotu do předpokládané hodnoty veřejné zakázky.
44. Podle § 24 zákona se režim veřejné zakázky určí podle její předpokládané hodnoty, pokud nejde o zjednodušený režim podle § 129 zákona. Zadavatel je povinen dodržet režim určený při zahájení zadávacího řízení, a to i v případě, že by byl oprávněn použít jiný režim.
45. Podle § 31 zákona není zadavatel povinen zadat v zadávacím řízení veřejnou zakázku malého rozsahu. Při jejím zadávání je však zadavatel povinen dodržet zásady podle § 6 zákona.
46. Dle § 27 písm. b) zákona je veřejnou zakázkou malého rozsahu veřejná zakázka, jejíž předpokládaná hodnota je rovna nebo nižší v případě veřejné zakázky na stavební práce částce 6 000 000 Kč.
47. Podle § 268 odst. 1 písm. a) zákona se zadavatel dopustí přestupku tím, že nedodrží pravidla stanovená tímto zákonem pro zadání veřejné zakázky nebo pro zvláštní postupy podle části šesté zákona, přičemž tím ovlivní nebo může ovlivnit výběr dodavatele nebo výběr návrhu v soutěži o návrh, a zadá veřejnou zakázku, uzavře rámcovou dohodu nebo se soutěž o návrh považuje po výběru návrhu za ukončenou.
48. Podle § 257 písm. f) zákona Úřad zahájené řízení usnesením zastaví, jestliže v řízení zahájeném z moci úřední nebyly zjištěny důvody pro uložení nápravného opatření podle § 263 zákona nebo pro uložení sankce podle § 268 nebo § 269 zákona.

Zjištěné skutečnosti

49. Dle čl. 1.1 smlouvy o dílo č. 1 je společnost STAVPUMA s.r.o. obchodní společností založenou zejména za účelem zasíťování lokality PZ16 v obci Charvatce a katastrálním území Charvatce u Jabkenic.
50. Dle čl. 1.2 smlouvy o dílo č. 1 je obviněný vlastníkem pozemků p. č. 867, p. č. 868 a p. č. 869 o celkové výměře 4220 km² v lokalitě PZ16 v obci Charvatce a katastrálním území Charvatce u Jabkenic. Dle téhož článku smlouvy o dílo č. 1 je obviněný současně spolu s dalšími vlastníky pozemků v uvedené lokalitě investorem záměru rozdělení tohoto území na soukromé parcely solitérních rodinných domů. Z tohoto důvodu uzavřel obviněný se společností STAVPUMA s.r.o. smlouvu o dílo č. 1, přičemž jmenovaná společnost se obviněnému zavázala zajistit všechny nezbytné úkony pro vybudování potřebných inženýrských sítí ve výše specifikované lokalitě PZ16.
51. V čl. 2.1 smlouvy o dílo č. 1 a rovněž v témže článku smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5 je shodně uvedeno, že společnost STAVPUMA s.r.o. bude „*provádět pro objednavatele jednotlivé složky díla (jak je tento pojem definován v čl. 3 této Smlouvy) a zhotovitel bude jednotlivé složky díla dodávat v souladu s ustanoveními této Smlouvy.*“

52. Dle čl. 2.2 smlouvy o dílo č. 1 a rovněž dle téhož článku smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5 bude společnost STAVPUMA s.r.o. na základě jednotlivých dílčích plnění složek díla povinna dodat „objednavateli požadované plnění a objednavatel bude povinen požadované plnění převzít a uhradit zhotoviteli úplatu.“.
53. V čl. 3.1 smlouvě o dílo č. 1 a rovněž v témže článku smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5 je shodně uvedeno, že dílem se rozumí vybudování zasíťovaných stavebních parcel včetně zpracování projektové dokumentace a zajištění vyplývajících územních rozhodnutí pro lokalitu PZ16 v obci Charvatce, kdy konkrétně se „dílem rozumí:

a) Zajištění projektové dokumentace pro parcelaci a zasíťování lokality PZ16:

- *Shromáždění podkladů a průzkumné práce pro návrh parcelace zástavby v lokalitě PZ16.*
- *Zpracování zastavovací studie.*
- *Zpracování územní studie.*
- *Zpracování a projednání projektové dokumentace na parcelaci včetně zpracování geometrického plánu a podání žádosti na dělení pozemků.*
- *Zpracování a projednání projektové dokumentace pro sloučené územní řízení a stavební povolení pro stavby vodovodu a kanalizace včetně podání žádosti o sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení.*
- *Zpracování a projednání projektové dokumentace pro sloučené územní řízení a stavební povolení pro stavbu obslužných komunikací včetně podání žádosti o sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení.*
- *Zpracování a projednání projektové dokumentace pro sloučené územní řízení a stavební povolení pro ostatní stavby, kterými jsou plynovod, slaboproud, veřejné osvětlení, obecní rozhlas, vegetace veřejné zeleně a terénní úpravy mimo rozvod silnoproudu, včetně podání žádosti o sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení.*
- *Zpracování prováděcích projektových dokumentací pro realizace jednotlivých staveb včetně zpracování výkazů výměr a položkových rozpočtů.*

b) Realizace díla zasíťování lokality PZ16:

- *Vybudování vodovodu včetně přípojek pro stavební parcely.*
- *Vybudování splaškové kanalizace včetně přípojek pro stavební parcely.*
- *Vybudování rozvodu plynovodu včetně přípojek pro stavební parcely.*
- *Vybudování elektrických přípojek pro stavební parcely.*
- *Vybudování soustavy místních obslužných komunikací včetně jejich odvodnění.*
- *Vybudování veřejného osvětlení a obecního rozhlasu v celé lokalitě PZ16.*
- *Vybudování rozvodů telekomunikačních sítí v podobě optických kabelů.*
- *Založení porostů veřejné zeleně v lokalitě PZ16.*

c) Kolaudace staveb a převedení staveb na jejich budoucí provozovatele:

- *Kolaudace a převedení vodovodu a kanalizace na budoucího provozovatele (VaK Nymburk).*
- *Kolaudace a převedení soustavy místních obslužných komunikací na budoucího provozovatele (obec Charvatce).*
- *Kolaudace a převedení rozvodu plynovodu na budoucího provozovatele.*
- *Kolaudace a převedení veřejného osvětlení a obecního rozhlasu na budoucího provozovatele (obec Charvatce).*
- *Kolaudace a převedení rozvodů optických kabelů na budoucího provozovatel (Metronet).“*

54. V čl. 3.2 smlouvy o dílo č. 1 a rovněž v témže článku smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5 se společnost STAVPUMA s.r.o. zavazuje pro objednatele zajistit všechny nezbytné úkony za účelem dokončení realizace díla, a to včetně zajištění potřebných povolení a rozhodnutí dotčených správních orgánů.
55. Plnění předmětu smlouvy o dílo č. 1 bude dle jejího čl. 4.2 společnost STAVPUMA s.r.o. provádět převážně prostřednictvím subdodavatelů, přičemž obviněný jakožto vlastník pozemků p. č. 867, p. č. 868 a p. č. 869 v katastrálním území Charvatce u Jabkenic, dává jmenované společnosti souhlas s realizací díla na předmětných pozemcích.
56. Dle čl. 5.1 smlouvy o dílo č. 1 a rovněž dle téhož článku smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5 bude cena za dodávku a realizaci díla dle čl. 3 citovaných smluv o dílo stanovována zvláště pro každou dílčí dodávku a bude vypočtena společností STAVPUMA s.r.o. na základě položkových rozpočtů cenových nabídek subdodavatelů díla zvýšených o náklady společnosti STAVPUMA s.r.o. („marže“) ve výši 2–10 % z jednotlivé dílčí ceny díla. Dle téhož čl. smlouvy a dílo současně platí, že celková cena za celkové dílo dle čl. 3 smlouvy o dílo bude orientačně činit 70–90 milionů Kč, přičemž společnost STAVPUMA s.r.o. má právo jednostranně zvýšit cenu marže, a to maximálně jednou měsíčně podle růstu míry inflace a celorepublikového růstu dodavatelských cen, maximální výše marže bude činit 10 % z ceny díla.
57. Dle čl. 5.2 smlouvy o dílo č. 1 se obviněný zavazuje finančně podílet na veškerých nákladech společnosti STAVPUMA s.r.o. souvisejících s dosažením účelu této smlouvy, a to ve výši jeho poměru vstupní výměry pozemků dle m² do celkové výměry m² lokality PZ16 v obci Charvatce, tj. ve výši 4,8 % daných nákladů.
58. Dle čl. 7.3 smlouvy o dílo č. 1 bude dílo dle čl. 3 této smlouvy dokončeno nejpozději do dne 31. 12. 2030.
59. Čl. 1.2 smlouvy o dílo č. 2 a rovněž tentýž článek smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5 shodně obsahují závazek společnosti STAVPUMA s.r.o. zajistit „*veškeré nezbytné úkony pro vybudování potřebných inženýrských sítí v lokalitě PZ16 v obci Charvatce.*“
60. V čl. 4.2 smlouvy o dílo č. 2 dává vlastník pozemku p. č. 866 v k. ú. Charvatce u Jabkenic společnosti STAVPUMA s.r.o. souhlas s realizací předmětu plnění citované smlouvy na výše specifikovaném pozemku.

61. Čl. 4.2 smlouvy o dílo č. 3 obsahuje souhlas vlastníka pozemků p. č. 870, p. č. 871 a p. č. 872 v k. ú. Charvatce u Jabkenic s realizací předmětu plnění citované smlouvy v rámci výše specifikovaných pozemků.
62. V čl. 4.2 smlouvy o dílo č. 4 udělují vlastníci pozemku p. č. 874 v k. ú. Charvatce u Jabkenic souhlas s realizací předmětu plnění citované smlouvy na výše specifikovaném pozemku.
63. Souhlas vlastníka pozemku p. č. 875 v k. ú. Charvatce u Jabkenic s realizací předmětu plnění smlouvy o dílo č. 5 je obsažen v čl. 4.2 citované smlouvy.
64. Dle čl. 5.2 smlouvy o dílo č. 2 se vlastník pozemku p. č. 866 v k. ú. Charvatce u Jabkenic zavazuje finančně podílet na veškerých nákladech společnosti STAVPUMA s.r.o. souvisejících s dosažením účelu této smlouvy, a to ve výši jeho poměru vstupní výměry pozemků dle m² do celkové výměry m² lokality PZ16 v obci Charvatce, tj. ve výši 22,3 % daných nákladů.
65. Dle čl. 5.2 smlouvy o dílo č. 3 se vlastník pozemku p. č. 870, p. č. 871 a p. č. 872 v k. ú. Charvatce u Jabkenic zavazuje finančně podílet na veškerých nákladech společnosti STAVPUMA s.r.o. souvisejících s dosažením účelu této smlouvy, a to ve výši jeho poměru vstupní výměry pozemků dle m² do celkové výměry m² lokality PZ16 v obci Charvatce, tj. ve výši 29,1 % daných nákladů.
66. Dle čl. 5.2 smlouvy o dílo č. 4 se vlastníci pozemku p. č. 874 v k. ú. Charvatce u Jabkenic zavazují finančně podílet na veškerých nákladech společnosti STAVPUMA s.r.o. souvisejících s dosažením účelu této smlouvy, a to ve výši jejich poměru vstupní výměry pozemků dle m² do celkové výměry m² lokality PZ16 v obci Charvatce, tj. ve výši 17,2 % daných nákladů.
67. V čl. 5.2 smlouvy o dílo č. 5 se vlastník pozemku p. č. 875 v k. ú. Charvatce u Jabkenic zavazuje finančně podílet na veškerých nákladech společnosti STAVPUMA s.r.o. souvisejících s dosažením účelu této smlouvy, a to ve výši jeho poměru vstupní výměry pozemků dle m² do celkové výměry m² lokality PZ16 v obci Charvatce, tj. ve výši 26,6 % daných nákladů.
68. V preambuli dodatku č. 1 je uvedeno, že *„s ohledem na skutečnost, že smlouva podléhá veřejné kontrole, přistupují smluvní strany k úpravě jejího textu tak, aby práva a povinnosti stran byly zřejmější třetím stranám. Věcně nejde o změnu smlouvy, ale o její vyjasnění vůči třetím stranám a dílčí zpřesnění.“*
69. Dle čl. 1.3. dodatku č. 1 uzavřela společnost STAVPUMA s.r.o. s dalšími vlastníky pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce smlouvu obdobného obsahu, jako je smlouva o dílo č. 1, a to za účelem dosažení úspory, racionalizace a koordinace společného postupu.
70. Dle čl. 2.1. dodatku č. 1 se společnost STAVPUMA s.r.o. zavazuje provést na svůj náklad a nebezpečí pro obviněného dílo a obviněný se zavazuje dílo převzít a zaplatit cenu díla.
71. Dílem se dle čl. 2.2. dodatku č. 1 rozumí zabezpečení provedení parcelace a zasíťování obecních pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce.
72. Podle čl. 5.2.1. dodatku č. 1 společnost STAVPUMA s.r.o. vyfakturuje obviněnému nejvýše 4,8 % výše částek, které jmenovaná společnost vynaložila pro parcelaci a zasíťování veškerých pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, přičemž nejvýše lze obviněnému v souladu s čl. 5.2.3. dodatku č. 1 vyfakturovat 5,5 mil. Kč bez DPH.

Právní posouzení

K zadanému plnění jako veřejné zakázce na stavební práce

73. Úřad v první řadě uvádí, že hlavním účelem právní úpravy o zadávání veřejných zakázek je transparentní vynakládání veřejných prostředků, a to prostřednictvím vytváření podmínek pro co nejširší hospodářskou soutěž mezi různými dodavateli při poptávání plnění, které je předmětem veřejné zakázky. Co možná nejširší hospodářské soutěže v právě uvedeném smyslu pak zákon dosahuje tím, že stanoví pro osoby v postavení zadavatele povinnost zadávat veřejné zakázky ve formalizovaném zadávacím řízení, ve kterém je kladen důraz zejména na jeho transparentní provedení. V souladu s ustanovením § 2 odst. 3 zákona je tudíž zadavatel povinen zadat veřejnou zakázku v některém z druhů zadávacího řízení uvedeného v § 3 zákona, nevyplývá-li ze zákona něco jiného, například výjimka u veřejných zakázek malého rozsahu dle § 31 zákona.
74. K tomu je třeba uvést, co je veřejnou zakázkou. Podle § 2 odst. 1 zákona se zadáním veřejné zakázky rozumí uzavření úplatné smlouvy mezi zadavatelem a dodavatelem, z níž vyplývá povinnost dodavatele poskytnout dodávky, služby nebo stavební práce. Základní definiční znaky veřejné zakázky lze za pomoci dosavadní judikatury¹ dovodit následovně: existence smluvního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem; předmětem plnění jsou dodávky, služby nebo stavební práce; zadavatel požaduje získání plnění veřejné zakázky; dodavatel poskytuje plnění veřejné zakázky; dodavatel za poskytnuté plnění požaduje úplatu; zadavatel za poskytnutí plnění realizuje úplatu. Aby bylo možné uvažovat o zadání veřejné zakázky, je třeba, aby byly všechny výše uvedené znaky veřejné zakázky naplněny kumulativně.
75. Současně platí, že má-li být určitý právní vztah posuzován z toho hlediska, zda se jedná o veřejnou zakázku, či nikoli, musí být takový právní vztah posuzován jednak materiálně (jeho formální označení je nerozhodné), jednak ve své komplexitě, tj. není rozhodující, zda je založen jedním či vícero právními jednáními jednoho či více subjektů, důležité je, že při zohlednění všech souvisejících práv a povinností budou naplněny výše uvedené znaky.²
76. V daném případě, kdy obviněný uzavřel dne 21. 9. 2022 se společností STAVPUMA s.r.o. smlouvu o dílo č. 1, lze konstatovat, že jde o právní vztah, v rámci kterého obviněný jakožto územně samosprávný celek, tj. jako osoba v postavení zadavatele ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, pořizuje stavební práce spočívající ve vybudování inženýrské infrastruktury na pozemcích v lokalitě PZ16 v obci Charvatce a související služby týkající se parcelace a zasíťování daného území prostřednictvím smlouvy se společností STAVPUMA s.r.o. jakožto dodavatelem, který se zavazuje tyto stavební práce a související služby vykonat³, přičemž

¹K tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 62 Af 15/2015-224 ze dne 21. 4. 2016. Úřad pro úplnost dodává, že přestože se zde uvedený rozsudek týká předchozího zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, jeho závěry jsou platné i za současného znění zákona, což se uplatní i ve vztahu k níže citované rozhodovací praxi, pokud se tato vztahovala k předchozí právní úpravě.

²K tomu srov. např. rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 62 Af 35/2012-48 ze dne 18. 4. 2013.

³Na podkladě jednotlivých výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí uvedených článků smlouvy o dílo č. 1 (zejm. čl. 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 a 7.3) Úřad shrnuje, že obviněný ve smlouvě o dílo č. 1 zřetelně vymezil rozsah stavebních prací a souvisejících služeb, které mu bude společnost STAVPUMA s.r.o. poskytovat, a podrobně vymezil podmínky, za kterých bude toto plnění realizováno. Současně je ve smlouvě o dílo č. 1 obsažen jednoznačný závazek společnosti STAVPUMA s.r.o. realizovat předmět plnění citované smlouvy a tento předat obviněnému, stejně jako závazek obviněného předmětné plnění převzít a uhradit společnosti STAVPUMA úplatu. Je tedy zřejmé, že z uvedeného vyplývá, že obviněný prostřednictvím smlouvy o dílo č. 1 pořizoval stavební práce spočívající ve výstavbě inženýrských sítí na pozemcích v lokalitě PZ16 v obci Charvatce za účelem jejich následného převedení na budoucí provozovatele a také související služby se záměrem parcelace dotčeného území a provedení výstavby nových rodinných domů. Utvrzení závazku lze pak

obviněný se současně zavazuje za poskytnutí právě uvedeného plnění uhradit společnosti STAVPUMA s.r.o. úplatu v penězích⁴.

77. S ohledem na výše uvedené tak Úřad uzavírá, že v šetřeném případě byly kumulativně naplněny všechny výše uvedené znaky veřejné zakázky, úplatné pořízení stavebních prací spočívajících ve vybudování inženýrské infrastruktury na pozemcích v lokalitě PZ16 v obci Charvatce a souvisejících služeb týkajících se parcelace a zasiťování daného území ze strany obviněného skrze smlouvu o dílo č. 1 tak představuje zadání veřejné zakázky ve smyslu § 2 odst. 1 zákona. Ostatně, i obviněný uznává, že uzavřením dotčené smlouvy o dílo zadal veřejnou zakázku.
78. Vzhledem ke skutečnosti, že šetřená veřejná zakázka v sobě nezahrnuje pouze jeden druh plnění, nýbrž je, jak vyplývá zejména z čl. 3.1 písm. a), b) a c) smlouvy o dílo č. 1, kombinací služeb a stavebních prací, zaměřil se Úřad v souladu s § 15 odst. 1 zákona na určení hlavního předmětu veřejné zakázky, který se v šetřeném případě určité v souladu s § 15 odst. 3 zákona dle jejího základního účelu. Základním účelem je nutné rozumět samotný smysl, resp. záměr, jehož má být konkrétní veřejnou zakázkou z pohledu zadavatele dosaženo. Pokud tedy veřejná zakázka zahrnuje na jedné straně dodávky či služby a na straně druhé stavební práce, budou hlavním předmětem takové veřejné zakázky stavební práce tehdy, pokud dodávky či služby sice jsou nezbytné k řádnému splnění veřejné zakázky, avšak v jejich provedení nespočívá základní účel, pro nějž je poskytováno plnění dodavatele jako celek.
79. Jak již Úřad dovodil výše, účelem uzavření smlouvy o dílo č. 1 je primárně vybudování zasiťovaných stavebních parcel v lokalitě PZ16 v obci Charvatce. V daném případě je tak sice nesporné, že šetřená veřejná zakázka je souborem komplexních činností, tj. stavebních prací i služeb souvisejících s parcelací a zasiťováním dotčených pozemků, nicméně naplnění základního účelu šetřené veřejné zakázky Úřad s ohledem na výše uvedené vnímá jako vybudování inženýrských sítí, resp. zasiťovaných stavebních parcel v lokalitě PZ16, jež bude naplněn právě provedením daných stavebních prací.
80. Dle názoru Úřadu je tak nutné nyní šetřenou veřejnou zakázku s ohledem na její základní účel, potažmo tedy její hlavní předmět považovat za veřejnou zakázku na stavební práce (s čímž obviněný taktéž souhlasí).

K předmětu šetřené veřejné zakázky a její předpokládané hodnotě

81. Úřad dále uvádí, že ve zrušeném příkazu založil posouzení postupu obviněného při zadávání šetřené veřejné zakázky na dokladech poskytnutých obviněným, zejm. na obsahu čl. 1.1, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 a 7.3. smlouvy o dílo č. 1, ze kterých Úřad dovodil, že společnost STAVPUMA s.r.o.

nalézt např. v čl. 9.2 smlouvy o dílo č. 1 stanovujícím smluvní pokuty. K tomu Úřad s odkazem na čl. 1.1 smlouvy o dílo č. 1 pro úplnost dodává, že společnost STAVPUMA s.r.o. byla založena zejm. za účelem realizovat dílo a v čl. 2.1, 3.2 a 7.3 předmětné smlouvy se sama zavázala provést, resp. dodat celé dílo na svou odpovědnost do dne 31. 12. 2030. Úřad tak má s ohledem na uvedené za prokázané, že je to právě společnost STAVPUMA s.r.o., která se zavázala zajistit pro obviněného předmět plnění výše specifikované smlouvy. Skutečnost, že tak jmenovaná společnost bude činit (třeba i) převážně prostřednictvím poddodavatelů (jak plyne např. z čl.4.1 či 4.2 smlouvy o dílo č. 1), je pro posouzení merita projednávané věci irelevantní.

⁴ Z jednotlivých článků smlouvy o dílo č. 1 uvedených výše v odůvodnění tohoto rozhodnutí (zejm. čl. 4.1, 4.2., 5.1, 5.2 a 5.3) dle Úřadu zcela jednoznačně vyplývá, že předmět plnění smlouvy o dílo č. 1 byl v šetřeném případě pořízen úplatně, kdy ze strany obviněného se bude jednat o částku odpovídající 4,8 % z celkově vynaložených nákladů na realizaci celého zasiťování lokality PZ16 (tj. z celkového součtu cen za jednotlivá dílčí plnění navýšených o marži společnosti STAVPUMA s.r.o., ve výši 2 % až 10 %, přičemž cena za realizaci celého díla bude orientačně činit částku ve výši 70 mil. Kč až 90 mil. Kč.

má na základě citované smlouvy provést ve prospěch obviněného kompletně celé dílo, tzn. realizaci parcelace a zasíťování kompletně celé lokality PZ16 v obci Charvatce (vč. provedení uvedeného na pozemcích vlastněných obviněným, nikoliv však výlučně na těchto pozemcích) a toto plnění následně předat obviněnému. Stejně tak Úřad dle znění uvedených článků smlouvy o dílo č. 1 dospěl k závěru, že tato smlouva obsahuje závazek obviněného celé dílo převzít a uhradit za jeho realizaci společnosti STAVPUMA úplatu. S ohledem na uvedené tak bylo dle Úřadu třeba do předpokládané hodnoty šetřené veřejné zakázky ve smyslu § 16 zákona započíst veškerou úplatu, kterou může v souvislosti s uzavřením smlouvy o dílo č. 1 společnost STAVPUMA s.r.o. získat, tj. úplatu za kompletní dílo spočívající ve výstavbě inženýrských sítí na pozemcích v lokalitě PZ16 a souvisejících službách týkajících se parcelace a zasíťování daného území, bez ohledu na to, z jakého zdroje tato plyne (tj. ať už od obviněného, nebo od jednotlivých vlastníků pozemků v lokalitě PZ16). Úřad přitom vycházel z předpokladu, že je nerozhodné, z jakého zdroje úplata za plnění veřejné zakázky plyne, neboť je zřejmé, že zadavatel svou činností přispěl ke vzniku takového peněžního toku, tedy pokud ve veřejné zakázce dojde k tomu, že její úplata je založena na částečné odměně ze strany zadavatele a částečně je navázána smluvním konstruktem na úplatu ze strany třetí osoby, pak je v souladu se zákonem, že se obě částky do předpokládané hodnoty takové veřejné zakázky promítnou, neboť tato hodnota vyjadřuje především to, o co vlastně soutěží dodavatelé.⁵ S ohledem na shora uvedená východiska proto Úřad při stanovení předpokládané hodnoty šetřené veřejné zakázky vycházel z celkové ceny plnění ve smyslu čl. 5.1 smlouvy o dílo č. 1, dle kterého se cena za zhotovení kompletního díla bude pohybovat orientačně v rozmezí 70 mil. Kč až 90 mil. Kč, neboť měl na podkladě znění smlouvy o dílo č. 1 za to, že předmětem šetřené veřejné zakázky je zhotovení celého díla. S ohledem na uvedené Úřad dospěl k závěru, že v šetřeném případě šlo o veřejnou zakázku přesahující limit pro veřejnou zakázku malého rozsahu dle § 27 zákona, tudíž že takovou veřejnou zakázku měl obviněný zadávat v zadávacím řízení dle zákona (či pro její zadání užít jiný zákonem předvídaný postup).

82. Obviněný nicméně v jím podaném odporu a následně ve vyjádření ze dne 3. 10. 2024 argumentoval nově mj. tím, že Úřad (v rámci zrušeného příkazu) neposoudil správně předmět šetřené veřejné zakázky ani její předpokládanou hodnotu. Obviněný připouští, že smlouva o dílo č. 1 není napsána jednoznačně, když ve smlouvě o dílo č. 1 není zcela důsledně rozlišeno provedení celého díla, tj. provedení parcelace a zasíťování celé lokality PZ16, a provedení části díla realizovaného výlučně ve prospěch obviněným vlastněných pozemků. Navzdory právě uvedenému má však obviněný za to, že dílem se pro účely smlouvy o dílo č. 1 rozumí pouze plnění v rámci pozemků vlastněných obviněným, za které se tento zavázal uhradit přibližně 5 mil. Kč, neboť takto to bylo smluvními stranami míněno (přičemž žádné další „finanční toky“ plynoucí společnosti STAVPUMA s.r.o. obviněný dle svého tvrzení prostřednictvím dotčené smlouvy nevytváří). Obviněný v tomto kontextu také nově uvedl, že v posuzovaném případě vedle sebe stojí několik samostatných smluv uzavřených mezi společnostmi STAVPUMA s.r.o. a jednotlivými vlastníky pozemků v dotčené lokalitě PZ16 na dané plnění, které nelze považovat za jedinou veřejnou zakázku.
83. Na podporu svých tvrzení obviněný v příloze vyjádření ze dne 3. 10. 2024 Úřadu zaslal smlouvu o dílo č. 4, přičemž na vyžádání Úřadu dále Úřadu zaslal i smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3 a smlouvu o dílo č. 5, všechny uzavřené mezi společnostmi STAVPUMA s.r.o. a ostatními vlastníky pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce za účelem zajištění zasíťování dané lokality

⁵ Blíže viz rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 18. 1. 2017 č. C-220/05 ve věci Jean Auroux a spol. proti Commune de Roanne.

ze strany jmenované společnosti a všechny velmi obdobné smlouvě o dílo č. 1. Jejich prostřednictvím vlastníci jednotlivých pozemků udělují společnosti STAVPUMA s.r.o. souhlas s realizací díla v rámci jejich konkrétních pozemků a zavazují se uhradit jmenované společnosti úplatu ve výši odpovídající poměru vstupní výměry m² daných pozemků do celkové výměry m² pozemků v uvedené lokalitě. Dílo je přitom dle článku 3. dotčených smluv dílo definováno totožně jako tomu je v čl. 3 smlouvy o dílo č. 1, tedy v případě všech citovaných smluv se jedná zejm. o zajištění projektové dokumentace pro parcelaci a zasíťování lokality PZ16 v obci Charvatce, samotnou realizaci zasíťování předmětné lokality prostřednictvím vybudování příslušných inženýrských sítí a následnou kolaudaci zhotovených inženýrských staveb a jejich převedení na budoucí provozovatele. Současně každá z výše specifikovaných smluv obsahuje totožně formulované čl. 2.1. a čl. 2.2, ve kterých je uveden jednoznačný závazek společnosti STAVPUMA s.r.o. realizovat jednotlivé prvky celého díla a povinnost objednavatelů předmětného plnění toto převzít a uhradit výše jmenované společnosti úplatu, jak byla uvedena výše.

84. Přílohou vyjádření ze dne 23. 10. 2024 obviněný Úřadu mj. zaslal také dodatek č. 1, kterým měla být dle obviněného vyjasněna původní vůle stran co do obsahu smlouvy o dílo č. 1. Z čl. 1.3. dodatku č. 1 vyplývá, že společnost STAVPUMA s.r.o. uzavřela s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce smlouvu obdobného obsahu, jako je smlouva o dílo č. 1, a to za účelem dosažení racionalizace postupu a úspory při realizaci parcelace a zasíťování výše specifikované lokality. Úřad dále zjistil, že obviněný prostřednictvím dodatku č. 1 blíže upřesnil vymezení předmětu smlouvy o dílo č. 1, když v čl. 2.2. citovaného dokumentu stanovil, že dílem se pro účely citované smlouvy rozumí zabezpečení provedení parcelace a zasíťování toliko obecních pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, tj. pouze pozemků p. č. p. č. 867, p. č. 868 a p. č. 869 o celkové výměře 4220 km², které se nacházejících ve vlastnictví obviněného. Za provedení takto specifikovaného díla může společnost STAVPUMA s.r.o. v souladu s čl. 5.2.3. dodatku č. 1 obviněnému vyfakturovat maximálně 5,5 mil. Kč bez DPH.
85. Dle názoru Úřadu je pro posouzení šetřeného případu rozhodná skutečnost, že každé právní jednání je třeba v souladu s § 555 a 556 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, vykládat dle jeho obsahu, avšak v kontextu úmyslu jednajícího. Jak bylo nově obviněným tvrzeno i doloženo, na celé dílo spočívající v provedení parcelace a zasíťování celé lokality PZ16 bylo uzavřeno 5 smluv o dílo, každá s vlastníky určité části pozemků nacházejících se v dané lokalitě. Z obsahu výše specifikovaných smluv Úřad mj. zjistil, že každá tato smlouva obsahuje ve svém čl. 3.1 zcela totožně formulované obecné vymezení předmětu plnění jako celku. Z logiky věci však plyne, že společnost STAVPUMA s.r.o. nemůže realizovat celé dílo ve prospěch každého jednotlivého vlastníka pozemku v uvedené lokalitě. V rámci každé z daných smluv jsou blíže specifikovány podmínky, za kterých má být parcelace a zasíťování lokality PZ16 v obci Charvatce provedena, a to zejména v tom ohledu, že prostřednictvím každé z těchto smluv dává vlastník příslušného pozemku v dotčené lokalitě PZ16 souhlas s realizací parcelace a zasíťování toliko příslušného jím vlastněného pozemku a současně se zavazuje uhradit společnosti STAVPUMA s.r.o. úplatu ve výši odpovídající vstupní výměře plochy tohoto pozemku ku celkové výměře plochy dotčené lokality PZ16.⁶

⁶ Na základě smlouvy o dílo č. 2 má být realizována parcelace a zasíťování pozemku p. č. 866 v k. ú. Charvatce u Jabkenic, přičemž vlastník dotčeného pozemku se zavázal uhradit společnosti STAVPUMA s.r.o. částku odpovídající 22,3 % celkově vynaložených nákladů, tj. nákladů zasíťování celé lokality PZ16 v obci Charvatce. Prostřednictvím smlouvy o dílo č. 3 má být provedena parcelace a zasíťování p. č. 870, p. č. 871 a p. č. 872 v dotčeném katastrálním území, a to za úplatu ve

V tomto kontextu tak lze s obviněným souhlasit, že ač jednotlivé smlouvy o dílo nejsou formulovány precizně, tak je třeba je vykládat v jejich vzájemné souvislosti, kdy v takovém případě jim lze rozumět tak, jak tvrdí obviněný, tedy že na základě dotčených smluv o dílo všichni vlastníci pozemků v dotčené lokalitě PZ16 projeví vůli zříditi mezi sebou a společností STAVPUMA s.r.o. závazek, kterým by se jmenovaná společnost zavázala k realizaci parcelace a zasíťování lokality PZ16 v obci Charvatce vždy pouze v rozsahu jimi vlastněných pozemků.

86. S ohledem na shora uvedené Úřad konstatuje, že jelikož v průběhu vedeného správního řízení vyšly najevo nové okolnosti, se kterými Úřad neměl možnost pracovat v době vydání příkazu, a zejména pak s přihlédnutím k obsahu dodatku č. 1 i smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5, které potvrzují tvrzení obviněného spočívající v tom, že v posuzovaném případě uzavřel každý z vlastníků pozemků ve výše specifikované lokalitě samostatnou smlouvu, na jejímž základě má být v této lokalitě provedena parcelace a zasíťování vždy jen pozemků toho kterého vlastníka, nahlíží nyní Úřad odlišnou optikou i na právní účinky obviněným uzavřené smlouvy o dílo č. 1.
87. S vědomím toho, že již před uzavřením smlouvy o dílo č. 1 došlo k uzavření smlouvy o dílo č. 2, smlouvy o dílo č. 3, smlouvy o dílo č. 4 a smlouvy o dílo č. 5, jejichž prostřednictvím se společnost STAVPUMA s.r.o. zavázala provést zasíťování zbylých 95,2 % plochy pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce, při zohlednění textace těchto smluv i při zohlednění textace dodatku č. 1 a objasnění vůle obviněného, dospěl Úřad k závěru, že nelze rozporovat tvrzení obviněného, že ze smlouvy o dílo č. 1 neplyne závazek zhotovit celý projekt parcelace a zasíťování dotčené lokality ze strany společnosti STAVPUMA s.r.o., ale pouze část díla v rozsahu pozemků vlastněných obviněným, které odpovídají 4,8 % celkové plochy dané lokality. Z právě uvedeného vyplývá, že pro stanovení předpokládané hodnoty šetřené veřejné zakázky je nutné vycházet z výše úplaty, kterou se obviněný zavázal uhradit společnosti STAVPUMA s.r.o. za plnění spočívající v provedení parcelace a zasíťování pouze jeho pozemků, tj. pozemků p. č. 867, p. č. 868 a p. č. 869 v dotčené lokalitě.
88. Úřad z čl. 5.1 a 5.2 smlouvy o dílo, resp. ve znění čl. 5.2.1. a z čl. 5.2.3. dodatku č. 1 zjistil, že cena za stavební práce poskytované obviněnému na základě smlouvy o dílo č. 1 bude činit 4,8 % celkových nákladů, které společnost STAVPUMA s.r.o. vynaloží na parcelaci a zasíťování veškerých pozemků v lokalitě PZ16 v obci Charvatce a jež by měly dosahovat odhadem 70 až 90 mil. Kč, dle dodatku č. 1 nejvýše však 5,5 mil. Kč. V daném případě tedy nelze dovodit, že by předpokládaná hodnota obviněným požadovaného plnění přesáhla částku ve výši 6 mil. Kč, a přesahovala tak finanční limit veřejné zakázky malého rozsahu na stavební práce dle § 27 zákona. Veřejné zakázky malého rozsahu pak nejsou dle § 31 zákona zadavatelé povinni zadávat v zadávacím řízení, přičemž této výjimky v šetřeném případě obviněný dle svého tvrzení využil.
89. Úřad tedy dospěl k závěru, že jím původně pojaté podezření ze spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) zákona tím, že obviněný nedodržel pravidlo pro zadání veřejné zakázky stanovené v § 2 odst. 3 zákona, když dne 21. 9. 2022 uzavřel smlouvu o dílo č. 1, přičemž tak učinil bez provedení zadávacího řízení nebo jiným možným postupem předvídaným v § 2

výši odpovídající 29,1 % daných nákladů. Pokud jde o smlouvu o dílo č. 4, jejím předmětem je realizace parcelace a zasíťování p. č. 870, p. č. 871 a p. č. 872 v dotčeném katastrálním území, přičemž vlastníci dotčeného pozemku se zavázali uhradit výše jmenované společnosti částku ve výši 17,2 % daných nákladů. Předmětem plnění smlouvy o dílo č. 5 je parcelace a zasíťování pozemku p. č. 875 v dotčeném katastrálním území, a to za úplatu ve výši odpovídající 26,6 % daných nákladů.

odst. 3 zákona, ačkoliv v daném případě byly naplněny znaky zadání veřejné zakázky na stavební práce, přičemž tím mohl ovlivnit výběr dodavatele, bylo nakonec novými tvrzeními a důkazy obviněného vyvráceno, neboť bylo dodatečně doloženo, že se v daném případě jednalo o veřejnou zakázku malého rozsahu dle § 27 zákona, kterou obviněný nebyl s poukazem na § 31 zákona povinen zadávat v zadávacím řízení (či jiným zákonem předvídaným postupem dle § 2 odst. 3 zákona).

90. S ohledem na výše uvedené rozhodl Úřad o zastavení správního řízení podle § 257 písm. f) zákona, jelikož nebyly zjištěny důvody pro uložení sankce podle § 268 odst. 1 písm. a) zákona.

POUČENÍ

Proti tomuto usnesení lze do 15 dnů ode dne jeho 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, 602 00 Brno. Podaný rozklad nemá podle § 76 odst. 5 správního řádu odkladný účinek. Rozklad a další podání účastníků učiněná v řízení o rozkladu se podle § 261 odst. 1 písm. b) zákona zasílají Úřadu 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

Mgr. Ondřej Zmeškal, advokát, Tábor 521/44, 602 00 Brno

Vypraveno dne

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