



ÚRAD PRE VEREJNÉ OBSTARÁVANIE
sekcia dohľadu
Ružová dolina 10, 821 09 Bratislava

Bratislava
Číslo:

22. 1. 2026
12903-6000/2025/6

Úrad pre verejné obstarávanie ako ústredný orgán štátnej správy pre verejné obstarávanie podľa § 140 a orgán príslušný podľa § 147 písm. c), § 167 ods. 2 písm. b) a § 169 ods. 3 písm. a) v nadväznosti na § 187h ods. 7 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v konaní o preskúmanie úkonov verejného obstarávateľa **mesto Šurany, Námestie hrdinov č. 1, 942 01 Šurany, IČO: 00309311** (ďalej len „kontrolovaný“) po uzavretí zmluvy z vlastného podnetu úradu vo vzťahu k Nájomnej zmluve č. 1/2020 zo dňa 23. 7. 2020 (ďalej len „Nájomná zmluva č. 1/2020“ a/alebo „Nájomná zmluva“) uzavretej medzi kontrolovaným a Občianskym združením ŠTVORLÍSTOK ŠURANY¹, Duklianska 4403/1A, 942 01 Šurany, IČO: 52969312 (ďalej len „Občianske združenie „Štvorlístok““ a/alebo „Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY“ alebo „nájomca“), ktorej predmetom bol prenájom nehnuteľnosti v k. ú. Šurany označenej ako pozemok parcela registra „C“ číslo 363/1, ostatná plocha o výmere 3347 m² a stavba amfiteáter – prírodné kino postavená na parcele registra „C“ číslo 363/1 (ďalej ako „amfiteáter“ a/alebo „predmet nájmu“) zo strany kontrolovaného Občianskemu združeniu ŠTVORLÍSTOK ŠURANY, vydáva toto

r o z h o d n u t i e :

Úrad pre verejné obstarávanie podľa § 175 ods. 4 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov uvádza, že kontrolovaný svojím konaním **porušil:**

- 1. § 118 ods. 1 a ods. 2** zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, konkrétne princíp transparentnosti a princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, keď uzavrel Nájomnú zmluvu č. 1/2020 dňa 23. 7. 2020, ktorá napĺňa znaky podlimitnej koncesie, **bez uverejnenia informácie o zadávaní podlimitnej koncesie**, pričom uvedené porušenie zákona o verejnom obstarávaní **malo vplyv na výsledok verejného obstarávania.**

O d ô v o d n e n i e :

- Podľa § 187h ods. 7 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov **v konaní začatom po 30. marci 2022, ktoré sa vzťahuje na verejné obstarávanie podľa odsekov 1 až 3, sa postupuje podľa predpisov účinných do 30. marca 2022;** to neplatí pre
 - uloženie povinnosti podľa § 166 ods. 2 a 3,
 - súčinnosť podľa § 167 ods. 7,

¹ Názov občianskeho združenia do 15. 4. 2020 - Občianske združenie „Štvorlístok“.

- c) vykonanie dohľadu v priestoroch verejného obstarávateľa, obstarávateľa alebo osoby podľa § 8 podľa § 167 ods. 8,
- d) zníženie pokuty podľa § 182 ods. 10,
- e) uplynutie lehoty podľa § 173 ods. 14,
- f) nazeranie do spisu podľa § 173 ods. 16,
- g) zastavenie konania podľa § 174 ods. 1 písm. q),
- h) prepadnutie kaucie podľa § 172 ods. 5,
- i) uloženie povinnosti nahradiť trovy konania podľa § 176 ods. 2,
- j) konanie o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu úradu v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného a pre konanie podľa § 177.

2. Podľa § 167 ods. 1 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v znení účinnom k 23. 7. 2020 (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) úrad vykonáva dohľad nad dodržiavaním povinností verejného obstarávateľa, obstarávateľa alebo osoby podľa § 8 zákona o verejnom obstarávaní ustanovených zákonom o verejnom obstarávaní. Pri výkone dohľadu úrad sleduje aj plnenie povinností uložených rozhodnutiami úradu.
3. Podľa § 169 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy, koncesnej zmluvy alebo rámcovej dohody, po ukončení súťaže návrhov, po zadaní zákazky na základe rámcovej dohody, po ukončení postupu inovatívneho partnerstva (ďalej len „konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy“) sa začína
 - a) z vlastného podnetu úradu,
 - b) na základe podnetu osoby, ktorá nebola oprávnená podať námietky alebo
 - c) na základe podnetu orgánu štátnej správy, ktorý osvedčí právny záujem v danej veci, ak boli kontrolovanému poskytnuté finančné prostriedky na dodanie tovaru, uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služieb z Európskej únie.
4. Podľa § 171 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného podľa § 169 ods. 1 písm. a) až c) a **ods. 3 a 4 sa začína dňom doručenia oznámenia o začatí konania kontrolovanému**. Konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného podľa § 169 ods. 2 sa začína dňom doručenia podnetu úradu.
5. Úrad listom č. 12903-6000/2025/1 „Oznámenie o začatí konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy“ z 10. 10. 2025 (ďalej len „oznámenie o začatí konania“) oznámil dňa 10. 10. 2025 kontrolovanému podľa § 169 ods. 3 písm. a) v nadväznosti na § 187h ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní začatie konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy z vlastného podnetu úradu. Predmetné konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy v zmysle § 171 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní začalo **10. 10. 2025**.
6. Úrad prostredníctvom oznámenia o začatí konania požiadal kontrolovaného o doručenie kompletnej dokumentácie v originálnom vyhotovení súvisiacej s uzavretím Nájomnej zmluvy č. 1/2020, najmä úrad požiadal o doručenie Nájomnej zmluvy č. 1/2020 a jej príloh, ak je relevantné; dodatkov, ak boli uzavreté vrátane ich príloh, ak je relevantné spolu s odôvodnením ich uzavretia a ďalších dokladov bližšie špecifikovaných v bode 13. oznámenia

o začatí konania² vrátane potvrdenia skutočnosti, že dokumentácia predložená kontrolovaným je kompletná, a že neeviduje a neuchováva žiadne ďalšie dokumenty viažuce sa k postupu uzavretia Nájomnej zmluvy č. 1/2020. Uvedené podklady úrad požiadal doručiť v zákonom o verejnom obstarávaní stanovenej lehote štyroch pracovných dní odo dňa doručenia predmetného oznámenia, t. j. do dňa 16. 10. 2025.

7. Kontrolovaný dňa 17. 10. 2025 listom č. PRIM/29/2025-17084/2025 „Oznámenie o začatí konania o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy - odpoveď“ zo 17. 10. 2025 (ďalej len „odpoveď zo 17. 10. 2025“), doručil úradu dokumentáciu k uzavretiu Nájomnej zmluvy č. 1/2020.
8. Dňa 6. 11. 2025 bol úradu doručený list „Poskytnutie súčinnosti“ z 30. 10. 2025 (ďalej len „vyjadrenie Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY“) prostredníctvom ktorého Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY poskytlo potrebné informácie.
9. Nakoľko z predloženej dokumentácie v odpovedi zo 17. 10. 2025 vystali úradu ďalšie otázky a predloženú dokumentáciu nebolo možné považovať za kompletnú, dňa 30. 10. 2025 úrad rozhodnutím č. 12903-6000/2025/3 z 29. 10. 2025 (ďalej len „Rozhodnutie o prerušení konania z 29. 10. 2025“) prerušil konanie o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy podľa § 173 ods. 3 a 4 zákona o verejnom obstarávaní a nariadil kontrolovanému doručiť úradu kompletnú dokumentáciu v origináli, vyjadrenia a informácie potrebné na výkon dohľadu do desiatich pracovných dní odo dňa doručenia Rozhodnutia o prerušení konania z 29. 10. 2025.
10. Kontrolovaný dňa 13. 11. 2025 doručil úradu list č. PRIM/29/2025-19589/2025 „Rozhodnutie o prerušení konania – žiadosť o predĺženie lehoty“ z 13. 11. 2025, prostredníctvom ktorého požiadal o predĺženie lehoty na doručenie kompletnej dokumentácie v origináli, vyjadrení a informácií potrebných na výkon dohľadu o 22 pracovných dní, t. j. do 15. 12. 2025 z dôvodu zabezpečenia podkladov na prípravu odpovede kontrolovaným inými subjektmi [Mestské kultúrne stredisko Šurany, SNP 16, 942 01 Šurany, IČO: 515663 (ďalej len „Mestské kultúrne stredisko Šurany“) a externý účtovník], ktorými kontrolovaný priamo nedisponuje.
11. Úrad dňa 13. 11. 2025 rozhodnutím o určení dodatočnej lehoty č. 12903-6000/2025/4 z 13. 11. 2025 podľa § 173 ods. 4 zákona o verejnom obstarávaní určil dodatočnú lehotu na doručenie kompletnej dokumentácie v origináli, a to do **15. 12. 2025**.
12. Dňa 15. 12. 2025 bol úradu osobne doručený list č. PRIM/29/2025-20522/2025 „Vaše rozhodnutie o určení dodatočnej lehoty (13.11.2025) - odpoveď“ z 15. 12. 2025 (ďalej len „vyjadrenie z 15. 12. 2025“), prostredníctvom ktorého kontrolovaný úradu doručil vyjadrenie a dokumentáciu v origináli.

Z predloženej dokumentácie k predmetnému verejnemu obstarávaniu úrad zistil nasledovné skutočnosti:

² V bode 13. oznámenia o začatí konania úrad predovšetkým požadoval celkový obrat, náklady a zisk kontrolovaného dosiahnutý prevádzkou amfiteátra do dňa doručenia oznámenia o začatí konania; predpokladaný celkový obrat, náklady a zisk, ktorý má dosiahnuť nájomca počas trvania a v súvislosti s Nájomnou zmluvou č. 1/2020; informáciu, či kontrolovaný postupoval pri uzavretí Nájomnej zmluvy č. 1/2020 podľa zákona o verejnom obstarávaní; informáciu, či je Nájomná zmluva č. 1/2020 toho času platná a či dochádza k poskytovaniu plnenia.

13. Kontrolovaný je verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní. V súvislosti s uzatvorením Nájomnej zmluvy č. 1/2020, ktorá napĺňa definičné znaky podlimitnej koncesie, kontrolovaný nepostupoval podľa zákona o verejnom obstarávaní.

Výzva úradu na vyjadrenie sa ku skutočnostiam, ktoré úrad zistil v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy

14. Úrad listom č. 12903-6000/2025/5 „Výzva na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy“ z 18. 12. 2025 (ďalej len „výzva“) v súlade s § 173 ods. 13 zákona o verejnom obstarávaní vyzval kontrolovaného na vyjadrenie sa ku skutočnostiam, ktoré úrad zistil v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy, a to v lehote do 20 pracovných dní od doručenia tohto listu. Predmetná výzva bola kontrolovanému doručená dňa **18. 12. 2025**, úrad zároveň upozornil kontrolovaného, že na vyjadrenie doručené po uplynutí tejto lehoty úrad neprihliada.
15. V predmetnej výzve úrad vyzval kontrolovaného, aby sa vyjadril k zistenej skutočnosti č. 1, podľa ktorej mal úrad za to, že kontrolovaný **uzavretím Nájomnej zmluvy č. 1/2020 postupoval v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní**, nakoľko nepreukázal jej riadne zverejnenie v zmysle § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, čím **porušil § 118 ods. 1 v spojení s § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to princíp transparentnosti a princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov**. Pričom úrad uviedol, že toto porušenie zákona o verejnom obstarávaní **v tomto prípade malo vplyv na výsledok verejného obstarávania**, nakoľko došlo k uzavretiu Nájomnej zmluvy, ktorá **napĺňa definičné znaky koncesie bez uverejnenia informácie o zadávaní podlimitnej koncesie**, v dôsledku čoho došlo k obmedzeniu hospodárskej súťaže, na základe čoho nie je možné vylúčiť, že v prípade zverejnenia informácie o zadávaní **podlimitnej koncesie by sa zapojili aj iné hospodárske subjekty a rekonštrukciu a prevádzku amfiteátra by zabezpečoval iný subjekt a za iných, nemožno vylúčiť že výhodnejších, podmienok**.

Vyjadrenie kontrolovaného ku skutočnostiam, ktoré úrad zistil v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy

16. Kontrolovaný dňa 20. 1. 2026 v úradom stanovenej lehote doručil úradu list č. PRIM/29/2025-638/2026 „Vaša výzva na vyjadrenie sa ku skutočnostiam zisteným v konaní o preskúmanie úkonov kontrolovaného po uzavretí zmluvy (18.12.2025) – odpoveď“ z 20. 1. 2026 (ďalej len „vyjadrenie k výzve“) v ktorom kontrolovaný uviedol, cit.: „Kontrolovaný sa stotožňuje so zisteniami a závermi úradu a tieto nenamieta. Kontrolovaný si uvedomuje pochybenia, ktoré nastali v roku 2020 pred uzatvorením nájomnej zmluvy. Ako sa už skôr kontrolovaný subjekt vyjadril, tak platí vyjadrenie, že sa ani len neuvažovalo o koncesii. Úrad celkom správne poučil kontrolovaného aj o tom, že práve koncesionár znáša riziká počas trvania koncesie. V súčasnosti je kontrolovaný subjekt dostatočne poučený o definičných znakoch koncesie na to, aby tieto aplikoval v obdobných prípadoch. V tom čase (v roku 2020) poslanci vychádzali práve z toho, že amfiteáter chátral a hľadala sa najrýchlejšie cesta na jeho záchranu. V dôsledku toho došlo k porušeniu zákona o verejnom obstarávaní tak, ako to popísal úrad vo svojom liste.“

Právny rámec

17. Podľa **§ 4 ods. 1** zákona o verejnom obstarávaní koncesia na stavebné práce je zákazka rovnakého typu ako zákazka na uskutočnenie stavebných prác s tým rozdielom,

že protiplnením za stavebné práce, ktoré sa majú uskutočniť, je buď právo na využívanie stavby na dohodnutý čas alebo je toto právo spojené s peňažným plnením.

18. Podľa § 4 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní koncesia na služby je zákazka rovnakého typu ako zákazka na poskytnutie služby s tým rozdielom, že protiplnením za služby, ktoré sa majú poskytnúť, je buď právo využívať poskytované služby na dohodnutý čas alebo je toto právo spojené s peňažným plnením.
19. Podľa § 4 ods. 3 zákona o verejnom zadaní koncesie prechádza prevádzkové riziko na koncesionára pri využívaní stavby alebo poskytovaní služby, ktoré zahŕňa riziko na strane dopytu alebo ponuky. Prevádzkové riziko prechádza na koncesionára, ak za bežných prevádzkových podmienok nemá zaručenú návratnosť vynaložených investícií alebo nákladov vzniknutých pri prevádzkovaní stavby alebo poskytovaní služby, ktorá je predmetom koncesie. Časť rizika preneseného na koncesionára musí zahŕňať reálne vystavenie voči výkyvom trhu tak, aby akákoľvek potenciálna strata vzniknutá koncesionárovi nebola iba nominálna alebo zanedbateľná.
20. Podľa § 4 ods. 6 zákona o verejnom obstarávaní koncesná lehota je lehota určená v koncesnej zmluve, počas ktorej má koncesionár právo užívať predmet koncesnej zmluvy alebo brať úžitky z predmetu koncesnej zmluvy. Koncesná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo po jej uvedení do trvalej prevádzky, alebo po inej udalosti podľa koncesnej zmluvy, ak už koncesionár mal alebo mohol mať výnosy z prevádzkovania stavby alebo z poskytovania služby. Koncesná lehota sa končí uplynutím posledného dňa mesiaca určenej lehoty. Koncesnú lehotu nemožno určiť na neurčitý čas.
21. Podľa § 4 ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní dĺžka koncesnej lehoty závisí od predmetu koncesnej zmluvy, výšky peňažného plnenia za stavebné práce, ktoré sa majú uskutočniť alebo za službu, ktorá sa má poskytovať, a odhadovaného primeraného výnosu koncesionára vyplývajúceho z práva užívať predmet koncesnej zmluvy alebo brať úžitky z predmetu koncesnej zmluvy počas koncesnej lehoty.
22. Podľa § 4 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní, ak ide o koncesie, pri ktorých koncesná lehota je viac ako päť rokov, nesmie maximálna koncesná lehota prekročiť dobu, v súvislosti s ktorou by koncesionár mohol odôvodnene očakávať, že sa mu počas nej vrátia investície vynaložené na uskutočnenie stavebných prác a poskytnutie služieb spolu s výnosom z investovaného kapitálu, a to pri zohľadnení investícií potrebných na dosiahnutie osobitných cieľov určených v koncesnej zmluve. Investície zohľadnené na účely tohto výpočtu zahŕňajú počiatočné investície, ako aj investície vynaložené počas trvania koncesnej zmluvy.
23. Podľa § 5 ods. 6 zákona o verejnom obstarávaní je koncesia nadlimitná alebo podlimitná v závislosti od jej predpokladanej hodnoty.
24. Podľa § 5 ods. 7 zákona o verejnom obstarávaní nadlimitná koncesia je koncesia, ktorej predpokladaná hodnota sa rovná alebo je vyššia ako finančný limit ustanovený všeobecne záväzným právnym predpisom, ktorý vydá úrad.

25. Podľa § 5 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní podlimitná koncesia je koncesia zadávaná verejným obstarávateľom, ktorej predpokladaná hodnota je nižšia ako finančný limit podľa odseku 7.
26. Podľa § 6 ods. 12 zákona o verejnom obstarávaní predpokladaná hodnota koncesie na účely tohto zákona je verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom predpokladaný celkový obrat bez dane z pridanej hodnoty, ktorý má dosiahnuť koncesionár počas trvania koncesnej zmluvy v súvislosti s protiplnením za stavebné práce a služby tvoriace predmet koncesie, vrátane hodnoty tovaru poskytnutého verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom, ktorý s týmito stavebnými prácami alebo službami súvisí a vzťahuje sa k času, keď sa oznámenie o koncesii posielá na uverejnenie alebo k času začatia zadávania koncesie, ak sa uverejnenie takéhoto oznámenia nevyžaduje.
27. Podľa § 6 ods. 14 zákona o verejnom obstarávaní predpokladaná hodnota koncesie sa určí použitím objektívnej metódy určenej v koncesnej dokumentácii. Do predpokladanej hodnoty koncesie sa zahŕňajú najmä:
- a) všetky formy opcií a všetky prípadné predĺženia koncesnej zmluvy,
 - b) poplatky a pokuty od užívateľov stavby alebo služby, okrem príjmov vybraných v mene verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa,
 - c) platby alebo iné finančné výhody v akejkoľvek forme poskytnuté verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom alebo iným orgánom verejnej moci koncesionárovi vrátane kompenzácie za dodržiavanie povinnosti poskytovať služby vo verejnom záujme a príspevkov na verejné investície,
 - d) granty alebo iné finančné výhody v akejkoľvek forme od tretích strán za plnenie koncesnej zmluvy,
 - e) príjmy z predaja aktív, ktoré sú súčasťou koncesie,
 - f) hodnota tovaru a služieb, ktoré verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ poskytne koncesionárovi, ak sú potrebné na uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služieb,
 - g) akékoľvek odmeny alebo platby záujemcom alebo uchádzačom.
28. Podľa § 10 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní pri zadávaní zákaziek, koncesií a pri súťaži návrhov postupovať podľa tohto zákona.
29. Podľa § 31 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní zadávanie koncesie, ktorej predmetom je uskutočňovanie stavebných prác a poskytnutie služby, sa riadi pravidlami platnými pre hlavný predmet koncesie.
30. Podľa § 31 ods. 16 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ a obstarávateľ nesmú zadať zmiešanú koncesiu s cieľom vyhnúť sa použitiu pravidiel a postupov podľa tohto zákona.
31. Podľa § 118 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ je povinný pri zadávaní podlimitnej koncesie dodržiavať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti a princíp proporcionality. Verejný obstarávateľ pri zadávaní podlimitnej koncesie postupuje tak, aby vynaložené náklady na predmet koncesie boli primerané jeho kvalite a cene.
32. Podľa § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ je povinný uverejniť vo vestníku, na svojom profile a webovom sídle informáciu o zadávaní podlimitnej koncesie.

33. Podľa § 118 ods. 5 zákona o verejnom obstarávaní verejný obstarávateľ eviduje všetky doklady a dokumenty a uchováva ich päť rokov po uzavretí koncesnej zmluvy; § 24 sa nepoužíja.
34. Podľa § 2 vyhlášky č. 428/2019 Z. z. úradu v znení účinnom od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021, ktorou sa ustanovuje finančný limit pre nadlimitnú zákazku, finančný limit pre nadlimitnú koncesiu a finančný limit pri súťaži návrhov predstavuje finančný limit **pre nadlimitnú koncesiu 5 350 000 Eur pre verejného obstarávateľa** a obstarávateľa.

Právne posúdenie úradom

Zistená skutočnosť č. 1:

35. Z predloženej dokumentácie ako aj z vyjadrení kontrolovaného doručených úradu v predmetnej veci vyplýva, že Občianske združenie „Štvorlístok“ listom „Žiadosť o dlhodobý prenájom amfiteátra“ zo 17. 1. 2020, doručeným kontrolovanému **21. 1. 2020** (ďalej len „žiadosť o dlhodobý prenájom“) požiadalo kontrolovaného o dlhodobý prenájom amfiteátra v meste Šurany, a to konkrétne na obdobie 10 rokov za sumu 1 euro ročne z dôvodu zámeru Občianskeho združenia „Štvorlístok“ revitalizovať amfiteáter, ktorý bol v čase žiadosti o dlhodobý prenájom amfiteátra v chátrajúcom stave a ktorý neslúžil nikomu. Snahou Občianskeho združenia „Štvorlístok“ je obnoviť chátrajúci objekt a využívať ho ako miesto na **kultúrne vyžitie** občanov mesta Šurany. Prílohou predmetnej žiadosti o dlhodobý prenájom bol aj „Zámer občianskeho združenia štvorlístok – Amfiteáter Šurany“.
36. Z vyššie uvedeného ako aj z informácií poskytnutých vo vyjadrení kontrolovaného vyplýva, že **o nájom a revitalizáciu amfiteátra prejavilo záujem** Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY, ktoré predložilo svoj zámer na revitalizáciu/rekonštrukciu amfiteátra a prevádzkovanie amfiteátra.
37. Z kontrolovaným predloženej dokumentácie ďalej vyplýva, že kontrolovaný za účelom získania nájomcu - Občianskeho združenia „Štvorlístok“ na objekt amfiteátra, zverejnil dňa **28. 1. 2020** na internete a na úradnej tabuli, **svoj zámer prenajať uvedený amfiteáter z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov³ (ďalej len „zákon o majetku obcí“).
38. Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu amfiteátra za účelom revitalizácie amfiteátra bol predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Šurany dňa **13. 2. 2020**. Mestské zastupiteľstvo mesta Šurany po prerokovaní materiálu vyhovel žiadosti Občianskeho združenia „Štvorlístok“ a **schválilo nájom amfiteátra** pre Občianske združenie „Štvorlístok“ **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa ktorého bude predmet nájmu slúžiť na verejnospesné účely, a to na realizáciu kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení, a pod.

³ Podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

39. Dňa **13. 2. 2020** bolo vydané **Uznesenie č. 10/2020-Z**, v ktorom bol prijatý Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu amfiteátra v k. ú. Šurany, zapísaný na LV č. 1 (ďalej len „uznesenie č. 10/2020-Z“). V uvedenom uznesení č. 10/2020-Z Mestské zastupiteľstvo mesta Šurany schválilo s pripomienkami nájom amfiteátra, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí za **nájomné vo výške 1,00 € mesačne, t. j. 12,00 € ročne, na dobu nájmu 10 rokov**.
40. Ďalej z predmetného uznesenia č. 10/2020-Z vyplýva, že mestské zastupiteľstvo požiadalo o:
- vypustenie objektu amfiteátra z nájomnej zmluvy uzavretej s nájomcom Mestské kultúrne stredisko Šurany a
 - uzavretie nájomnej zmluvy z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí po pridelení IČO Občianskemu združeniu „Štvorlístok“, a to do **30. 4. 2020**.
41. Z kontrolovaným predloženou dokumentáciou ďalej vyplýva, že predmetná žiadosť o dlhodobý prenájom bola **4. 5. 2020** doplnená listom „Doplnenie a úprava žiadosti o dlhodobý prenájom pozemku a stavby amfiteátra v Šuranoch.“ z 30. 4. 2020, v ktorom Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY požiadalo kontrolovaného, aby sa uzatvorila nájomná zmluva s platnými identifikačnými údajmi Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY po pridelení identifikačného čísla a po úprave názvu občianskeho združenia na odporúčanie Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe „Oznámenia o pridelení identifikačného čísla“ z 15. 4. 2020.
42. V nadväznosti na vyššie uvedené kontrolovaný za účelom získania nájomcu - Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY na objekt amfiteátra, zverejnil dňa **3. 6. 2020** na internete a na úradnej tabuli, **svoj zámer prenajať uvedený amfiteáter z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.
43. Návrh na zmenu uznesenia č. 10/2020-Z týkajúceho sa žiadosti o dlhodobý prenájom amfiteátra za účelom revitalizácie amfiteátra bol predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Šurany dňa **18. 6. 2020**. Mestské zastupiteľstvo mesta Šurany po prerokovaní materiálu vyhovel návrhu na zmenu uznesenia č. 10/2020-Z a **schválilo nájom amfiteátra** pre Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** podľa ktorého bude predmet nájmu slúžiť na verejnoprospešné účely, a to na realizáciu kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení, a pod.
44. Dňa **18. 6. 2020** bolo vydané **U Z N E S E N I E z XIII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šuranoch, konaného dňa 18. júna 2020** (ďalej len „uznesenie“), v ktorom bol schválený Návrh na zmenu uznesenia č. 10/2020-Z z 13. 2. 2020 a zároveň bol schválený návrh dlhodobého prenájmu amfiteátra v k. ú. Šurany, zapísaný na LV č. 1. V uvedenom uznesení Mestské zastupiteľstvo mesta Šurany schválilo s pripomienkami nájom amfiteátra, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí za **nájomné vo výške 1,00 € mesačne, t. j. 12,00 € ročne, na dobu nájmu 10 rokov**.
45. V nadväznosti na dané uznesenie kontrolovaný uzavrel **23. 7. 2020 Nájomnú zmluvu č. 1/2020 s Občianskym združením ŠTVORLÍSTOK ŠURANY**, ktorej predmetom je podľa čl. II. „Predmet nájmu“ uvedenej Nájomnej zmluvy č. 1/2020, cit.: „1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu: nehnuteľnosti v k. ú. Šurany označené ako pozemok parcela registra „C“ číslo 363/1, ostatná plocha o výmere 3347 m² a stavba amfiteáter – prírodné kino

postavená na parcele registra „C“ číslo 363/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odborom.

Pre spoločné označenie „stavby amfiteátra“ a „pozemku“ ďalej v texte zmluvy aj ako „predmet nájmu“.

2. Situačný náčrt (umiestnenia) predmetu nájmu je v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

3. Táto zmluva sa uzatvára na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Šurany č. 13/2020-Z zo dňa 18. 6. 2020, ktorým bol nájom schválený podľa § 9a, ods. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku t. j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa“.

46. **Nájomná zmluva č. 1/2020** bola podľa čl. IV. „Doba nájmu“ uzavretá na **dobu určitú**, a to na **10 rokov od účinnosti zmluvy** (zmluva účinná prvým nasledujúcim dňom jej zverejnenia na webovom sídle verejného obstarávateľa).
47. Účelom Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je využívať predmet nájmu na **verejnoprospešné aktivity** ako napr. realizácia kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení a pod.
48. Podľa **čl. VI. „Nájomné“** Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je zmluvou dohodnutá suma **1,00 €** za mesiac, t. j. **12,00 €** za kalendárny rok, pričom podľa bodu 2. a 3. čl. VI., cit.: „2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi ročne nájomné vo výške 12,- € vždy vopred na príslušný rok na základe vystavenej faktúry prenajímateľom bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Právo prvého pomerného nároku na úhradu nájomného vzniká dňom podpísania tejto zmluvy“.
49. V bode 2. čl. VII. „Sankcie“ Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je uvedené, cit.: „Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nesplní povinnosť vykonania investičných prác/technické zhodnotenie na (v) predmete nájmu včas alebo v rozsahu dohodnutom podľa čl. IX tejto zmluvy **prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 5 % z nepreinvestovanej sumy alebo ak nezačne investovať do predmetu nájmu dohodnutým spôsobom vôbec tak zmluvnú pokutu vo výške 1 000,- Eur**, pričom jej uplatnenie môže prenajímateľ požadovať od nájomcu až po uplynutí prvých 18-tich mesiacoch nájmu (od účinnosti zmluvy). Zaplataenie zmluvnej pokuty nezavaruje nájomcu povinnosť investovania podľa tejto zmluvy splniť, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak“.
50. **Práva a povinnosti nájomcu** vyplývajúce z čl. VIII. Nájomnej zmluvy č. 1/2020 o. i. sú, cit.:
a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,
b) povinnosť zabezpečiť odhlásenie doterajšieho platiteľa (MsKs Šurany) za odber elektrickej energie a vody na odbernom mieste – predmete nájmu t. j. Hollého 12, Šurany,
c) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné
d) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu
e) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; bez súhlasu prenajímateľa je oprávnený vykonať na svoje náklady a riziko technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy a iba drobné vnútorné opravy prenajatých nebytových priestorov, ktorých sa technické zhodnotenie predmetu nájmu netýka.
f) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek stavebné úpravy a opravy predmetu nájmu, s výnimkou tých, ktoré sa týkajú dohodnutého technického zhodnotenia v zmysle tejto zmluvy a drobných opráv

(...)

k) **nájomca nesie zodpovednosť** za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. **Činnosti vykonáva na vlastné riziko** a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.

(...)

4. Nájomca **nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy** týkajúce sa predmetu nájmu **bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa** s výnimkou tých, ktoré sa týkajú dohodnutého technického zhodnotenia v zmysle tejto zmluvy a drobných opráv.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok do užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu do užívania tretím osobám v spojitosti s výkonom činnosti v predmete nájmu za účelom poskytovania plnohodnotných služieb pri realizácii aktivít spojených s kultúro spoločenskou činnosťou v predmete nájmu (napr. užívanie miesta za účelom umiestnenia stánkov poskytujúcich gastronomické služby a iné služby spojené s organizáciou kultúrno-spoločenských podujatí, a pod.)

6. Zmluvné strany berú na vedomie, že časť nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu boli dlhodobo využívané ako byt správcu predmetu nájmu, pričom v tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli na tom, že tieto priestory **v rámci ich zhodnotenia a rekonštrukcie** môžu byť opätovne zveľadené do stavu aby tieto priestory mohol využívať na bývanie správca predmetu nájmu tak ako tomu bolo v minulosti v rámci prevádzky predmetu nájmu prenajímateľom alebo niektorou z jeho majetkových organizácií...“.

51. V čl. IX. „Osobitné dojednania (investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu)“ Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je uvedené, cit.: „1. **Nájomca je povinný zabezpečiť užívania schopnosť predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve formou rekonštrukcie/investícií do predmetu nájmu na vlastné náklady** v súlade s podnikateľským zámerom nájomcu takto:
- a) **najneskôr do uplynutia prvých 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy** s poukazom na aktuálnu špecifickú situáciu spojenú s dôsledkami plynúcimi z vyhlásenej mimoriadnej situácie v SR spojenej s prítomnosťou vírusu Covid-19 **v rozsahu najmenej 5 000,- Eur** (slovom: päťtisíc Eur), **ktorými zhodnotí nebytové priestory**, ktoré sú predmetom nájmu, a to v nasledovnej špecifikácii:

- **rekonštrukcia budovy, a to sociálnych zariadení a miestností tomu prislúchajúcich**
- **rekonštrukcia oplotenia – maľovanie plotovej časti**
- **rekonštrukcia spevnených plôch**
- **rekonštrukcia schodiskových častí**
- **rekonštrukcia a úprava počtu miest na sedenie, rozdelenie do zón**
- **rekonštrukcia chodníkov**
- **revitalizácia a výsadba zelene**

b) **najneskôr do 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy v rozsahu najmenej 15 000,- €** (slovom: pätnásťtisíc Eur), **ktorými zhodnotí nebytové priestory**, ktoré sú predmetom nájmu, a to v nasledovnej špecifikácii:

- **rekonštrukcia fasády budovy, výmena výplní**
- **rekonštrukcia spevnených plôch**
- **rekonštrukcia pódiovej časti**
- **rekonštrukcia schodiskových častí**
- **rekonštrukcia a úprava počtu miest na sedenie**
- **oprava stien múrov**

- výsadba zelene

c) **najneskôr do 10 rokov od účinnosti tejto zmluvy v rozsahu najmenej 30 000,- Eur** (slovom: tridsaťtisíc Eur), ktorými **zhodnotí nebytové priestory**, ktoré sú predmetom nájmu, a to v nasledovnej špecifikácii:

- **prestrešenie pódiovej časti**
- **úprava a oprava spevnených plôch**
- **rozširovanie inventáru, ktorý amfiteáter nadobudne**

2. Vzhľadom na skutočnosť, že **nájomca vykoná investície/technické zhodnotenie** predmetu nájmu **bola pri stanovení výšky nájomného uplatnená zľava** (symbolický nájom) **z nájomného z titulu vykonaných investícií**.

3. **Vykonané investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu po skončení dohodnutej doby nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa** a nájomca sa zaväzuje previesť najneskôr k termínu ukončenia nájomnej zmluvy do vlastníctva prenajímateľa za odplatu 1,00 EURO (slovom jedno euro), na základe čoho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií/technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Ak investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom nebude prevedené do vlastníctva prenajímateľa k termínu ukončenia nájomnej zmluvy za odplatu 1,00 EURO, nájomca má právo požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu 1,00 EURO (slovom jedno euro) ako protihodnotu toho, o čo sa zvýšila týmito investíciami/technickým zhodnotením predmetu nájmu hodnota predmetu nájmu.

4. Podľa odseku 6. tohto článku tejto zmluvy sa postupuje aj v prípade, ak ku skončeniu tejto zmluvy dôjde pred dohodnutou dobou nájmu z dôvodov na strane nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. V prípade, ak nájomca najneskôr do uplynutia 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy nevykoná investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu, t. j. nezhodnotí predmet nájmu minimálne vo výške 5 000,- Eur, prenajímateľ môže skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou zo strany prenajímateľa s výpovednou dobou jeden (1) mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.

6. **Nájomca je povinný preinvestované náklady prenajímateľovi preukázať do 40 dní od uplynutia 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy, pričom za preukázanie sa považuje predloženie kópie faktúr** (nájomca môže požiadať o predloženie originálov faktúr za účelom overenia kópie). V prípade, že nájomca bude meškať s investíciou podľa ods. 1 tohto článku a prenajímateľ nepristúpi z tohto dôvodu k vypovedaniu zmluvy, je nájomca povinný preukázať preinvestované náklady vždy do 10 pracovných dní po uplynutí každého mesiaca v ktorom je v omeškaní.

7. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude fyzicky dotknutý a poškodený zabudovaný a neodstrániteľný zhodnotený majetok do predmetu nájmu, ktorého odstránenie by nebolo účelné. To sa netýka hnutel'ných vecí, ktoré zostávajú vo vlastníctve nájomcu a sú voľne prenosné“.

52. **Kontrolovaný môže vypovedať zmluvu aj z dôvodov uvedených v bode 4. čl. X. „Skončenie nájmu“ nasledovne, cit.: „a) nájomca najneskôr do uplynutia 18 mesiacov od účinnosti tejto**

zmluvy v zmysle Článku IX tejto zmluvy **nevykonan investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu**, t. j. nezhodnotil predmet nájmu v hodnote najmenej 5 000,- Eur.

b) nájomca nespĺní/poruší ktorúkoľvek povinnosť/závazok podľa Čl. IX ods. 2 písm. b) a c) alebo odseku 6 tejto zmluvy“. Nájomca môže vypovedať Nájomnú zmluvu č. 1/2020 podľa bodu 5. čl. X. pred uplynutím doby nájmu iba z dôvodov taxatívne vymedzených v § 9 ods. 3⁴ zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

53. Dňa 18. 6. 2025 sa konalo XXIV. zasadnutie mestského zastupiteľstva mesta Šurany v ktorom sa o. i. rokovalo aj o návrhu Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve č. 1/2020. Z XXIV. zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Šurany je vyhotovená Zápisnica, kde v bode 24. rokovania je uvedené, cit.: „**24. Občianske združenie Štvorlístok Šurany – Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 1/2020 medzi mestom Šurany a Občianskym združením Štvorlístok.**

(...)

XY – **priestory amfiteátru Šurany zobralo do správy občianske združenie „Štvorlístok“**, ktoré ho má v správe päť rokov,

- počas tejto doby sa vykonali **rekonštrukčné práce**,

(...)

- **rekonštrukčné práce sa vykonali i v okolí areálu vybudovaním detského ihriska**,

(...)

- okrem spoločnosti Fora-Stav Šurany sa pri rekonštrukcii amfiteátru zúčastnilo ďalších 11 spoločností...

- poukázal na to, že **ako občianske združenie sú v nájme a zveľaďujú mestský majetok, po skončení nájmu všetko zostáva v majetku mesta“**.

54. Kontrolovaný dňa 26. 6. 2025 uzavrel **Dodatok č. 1** k Nájomnej zmluve (ďalej len „Dodatok č. 1“), ktorým sa zmenil čl. VIII. „Práva a povinnosti zmluvných strán“, konkrétne bod 5. **z pôvodného znenia**, cit.: „Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok do užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu žiadnym iným spôsobom zaťažiť. Nájomca je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu do užívania tretím osobám v spojitosti s výkonom činnosti v predmete nájmu za účelom poskytovania plnohodnotných služieb pri realizácii aktivít spojených s kultúrne spoločenskou činnosťou v predmete nájmu (napr. užívanie miesta za účelom umiestnenia stánkov poskytujúcich gastronomické služby a iné služby spojené s organizáciou kultúrno-spoločenských podujatí, a pod.)“, **na nové znenie**, cit.: „Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok do užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu žiadnym iným spôsobom zaťažiť. Nájomca je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu do užívania tretím osobám.“

55. Z vyššie uvedených ustanovení Nájomnej zmluvy vyplýva, že kontrolovaný uzavrel s Občianskym združením ŠTVORLÍSTOK ŠURANY ako nájomcom uvedenú Nájomnú zmluvu o nájme amfiteátra. Z predmetnej Nájomnej zmluvy vyplýva, že účelom predmetu nájmu je okrem hlavného využívania predmetu nájmu na verejnoprospešné účely aj revitalizácia resp. technické zhodnotenie amfiteátra. Nájom je dojednaný na dobu určitú,

⁴ Podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;

b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;

c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1.

a to **10 rokov**. Cena nájmu bola stanovená v uzneseniach (uznesenie č. 10/2020-Z, uznesenie) v sume **12,00 € ročne**. Predpokladaná **výška minimálnej investície** bola stanovená sumou v minimálnej výške **50 000,00 €**, pričom investície vynaložené nájomcom na revitalizáciu predmetu nájmu **budú technickým zhodnotením vykonaným na prenajatom majetku so súhlasom prenajímateľa**. Nájomca môže prenajať priestory amfiteátra tretím stranám v spojitosti s výkonom činnosti v predmete nájmu.

56. Kontrolovaný je na účely zákona o verejnom obstarávaní verejným obstarávateľom podľa § 7 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní. Kontrolovaný je ako verejný obstarávateľ povinný pri zadávaní zákaziek na dodanie tovaru, zákaziek na uskutočnenie stavebných prác, zákaziek na poskytnutie služieb, súťaži návrhov, **zadávaní koncesí na stavebné práce, zadávaní koncesí na služby** postupovať podľa príslušných ustanovení platného zákona o verejnom obstarávaní.
57. Z vyššie opísaného postupu kontrolovaného pri uzatváraní Nájomnej zmluvy, ako aj z poskytnutých vyjadrení kontrolovaného je však zrejmé, že **kontrolovaný na účely zabezpečenia revitalizácie amfiteátra nepoužil žiadny z postupov uplatňovaných podľa zákona o verejnom obstarávaní**. Kontrolovaný opakovane vo svojich vyjadreniach uviedol, že postupoval podľa výnimky uvedenej v § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.
58. Úrad sa v danom prípade zaoberal preskúmaním zvoleného postupu kontrolovaného, ktorého výsledkom bolo síce uzavretie Nájomnej zmluvy, avšak z obsahu ktorej vyplýva jednoznačný účel jeho revitalizácie t. j. obnovy prostredníctvom uskutočnenia stavebných prác a následne prevádzkovanie amfiteátra pre verejnosť na verejnoprospešné účely (realizácia kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení, a pod.) aj ďalšieho využitia, a to prenajatia tretím osobám.
59. Úrad v danom prípade za účelom ustálenia skutkového stavu vychádzal z doručenej dokumentácie kontrolovaným, z vyjadrení kontrolovaného a Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY, ako aj z ďalších dostupných informácií na webe kontrolovaného, pričom vychádzal najmä z ustanovení predmetnej Nájomnej zmluvy č. 1/2020.
60. Úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že právny úkon uzavretia zmluvy je potrebné posudzovať podľa jeho obsahu **bez ohľadu na jeho označenie**.
61. Vo všeobecnosti úrad uvádza, že koncesia predstavuje osobitný inštitút verejného obstarávania definovaný v § 4 zákona o verejnom obstarávaní, s ktorým je zároveň spojený aj osobitný postup zadávania ustanovený v § 100 až 107 (nadlimitné koncesie) alebo § 118 (podlimitné koncesie) zákona o verejnom obstarávaní. Právna úprava koncesie v zákone o verejnom obstarávaní predstavuje transpozíciu smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/23/EÚ o udeľovaní koncesíí (ďalej len „smernica 2014/23/EÚ“), ktorá obsahuje komplexnú kodifikáciu inštitútu koncesie a jej zadávania. V rámci národnej právnej úpravy v zákone o verejnom obstarávaní sú definované najmä odlišnosti pri jej zadávaní v porovnaní s požiadavkami pri zadávaní zákaziek.
62. Synalagmatickú povahu koncesie vyjadruje napr. znenie bodu 14 preambuly smernice 2014/23/EÚ, podľa ktorého sa v koncesiách stanovujú vzájomne záväzné povinnosti, na základe ktorých sa na vykonanie týchto stavebných prác alebo poskytnutie týchto služieb vzťahujú osobitné požiadavky vymedzené verejným obstarávateľom alebo obstarávateľom,

ktoré sú právne vymáhateľné. Na základe uvedeného možno konštatovať, že spoločným znakom zákazky a koncesie je teda obstaranie stavebných prác alebo služieb pre verejného obstarávateľa podľa jeho požiadaviek.

63. Úrad sa v nadväznosti na vyššie uvedené zamerá na posúdenie možnosti existencie a následne naplnenia všetkých definičných znakov koncesie.
64. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že pre kvalifikovanie konkrétneho postupu verejného obstarávania ako koncesie je nevyhnutné naplnenie všetkých definičných znakov koncesie.
65. **Medzi základné definičné znaky koncesie, ktoré musia byť pre kvalifikovanie koncesie naplnené kumulatívne, sú:**
- a) poskytovanie služby alebo stavebných prác koncesionárom,
 - b) protiplnenie spočívajúce v úplnom alebo čiastočnom práve koncesionára brať úžitky vyplývajúce z poskytovania služieb alebo z prevádzkovania stavby, ktorá bola výsledkom uskutočnených stavebných prác, ktoré môže byť spojené s peňažným plnením zo strany verejného obstarávateľa/obstarávateľa/osoby podľa § 8 zákona o verejnom obstarávaní,
 - c) prenos prevádzkového rizika súvisiaceho s poskytovaním služieb alebo s využívaním vykonaného diela.

Ad a) - poskytovanie služby alebo stavebných prác koncesionárom

66. Predmetom koncesii môže byť poskytovanie najrôznejších služieb iných ako stavebných prác, ako aj zhotovenie stavby, resp. uskutočnenie stavebných prác vrátane projektovej činnosti podľa požiadaviek verejného obstarávateľa/obstarávateľa, pričom takéto plnenie musí z dôvodu svojej povahy prinášať verejnému obstarávateľovi/obstarávateľovi priamy hospodársky úžitok. Hospodársky úžitok je jednoznačne preukázaný, pokiaľ je stanovené, že **verejný obstarávateľ/obstarávateľ sa stane vlastníkom prác alebo diela, ktoré sú predmetom zákazky. Hospodársky úžitok možno identifikovať nielen v prípade, ak je explicitne určené, že verejný obstarávateľ/obstarávateľ nadobudne vlastnícke právo k prácam alebo dielu, ktoré sú predmetom zákazky, ale aj v situácii, keď sa predpokladá vznik takeého právneho titulu, ktorý mu zabezpečí oprávnenie s týmito dielami nakladať v súlade s ich určením na verejný účel** (Rozsudok Súdneho dvora EÚ z 25. marca 2010 vo veci C-451/08, Helmut Müller GmbH proti Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, najmä bod 48 až 51). **Hospodársky úžitok musí tiež spočívať v ekonomických výhodách.**
67. Predmetom Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je podľa čl. II. nasledovné, cit.: „Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu: nehnuteľnosti v k. ú. Šurany označené ako pozemok parcela registra „C“ číslo 363/1, ostatná plocha o výmere 3347 m² a stavba amfiteáter – prírodné kino postavená na parcele registra „C“ číslo 363/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom“. Účel nájmu je definovaný v čl. III. Nájomnej zmluvy č. 1/2020, cit.: „Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na **verejnoprospešné účely** a to realizáciu kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení a podobne“. Zároveň z Nájomnej zmluvy úradu jednoznačne vyplýva záväzok Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY rekonštruovať a prevádzkovať predmetný amfiteáter za podmienok stanovených touto Nájomnou zmluvou.

68. Z vyššie uvedeného vyplýva, že predmetom Nájomnej zmluvy je jednak poskytnutie stavebných prác zo strany nájomcu spočívajúcich v obnove amfiteátra ako aj poskytovanie služieb súvisiacich s prevádzkou, údržbou a správou amfiteátra pre verejnoprospešné účely.
69. Z vyššie uvedeného vyplýva, že predmetom Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je na jednej strane poskytnutie stavebných prác zo strany nájomcu (t. j. Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY) spočívajúcich v rekonštrukcii/investícii do predmetu nájmu a na druhej strane aj poskytovanie služieb súvisiacich s prevádzkou amfiteátra – uskutočňovania kultúrno-spoločenských udalostí. Keďže ide o vlastníctvo kontrolovaného vyžaduje sa dodržanie určitých povinností nájomcu, ktoré vychádzajú z požiadaviek kontrolovaného ako vlastníka predmetného majetku/nájmu. Úrad uvádza, že je zároveň nesporné, že potreba revitalizácie a rekonštrukcie amfiteátra a jeho okolia, v rozsahu v akom sa uvádza v zmluvných podmienkach (najmä čl. IX.), vychádza zo záujmu kontrolovaného, pričom stav po rekonštrukcii prinesie verejnému obstarávateľovi hospodársky úžitok vo forme zhodnotenia majetku kontrolovaného.
70. Úrad má na základe uvedeného za to, že predmetom Nájomnej zmluvy bol okrem prenájmu pozemkov vo vlastníctve kontrolovaného (podľa Nájomnej zmluvy malo ísť o výmeru 3 347 m²) a jeho využívania na dohodnutý účel, aj obstaranie rekonštrukcie a prevádzky/údržby amfiteátra, a to podľa požiadaviek špecifikovaných kontrolovaným v predmetnej Nájomnej zmluve (najmä čl. IX. Nájomnej zmluvy).
71. Nájomná zmluva obsahuje záväzok Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY rekonštruovať a následne prevádzkovať amfiteáter na kontrolovanom vlastníctve nehnuteľnosti, a súčasne Nájomná zmluva obsahuje aj ďalšie práva a povinnosti oboch zmluvných strán s konkrétnymi špecifikáciami, vrátane sankcií, pričom uvedené záväzky, práva a povinnosti, **sú právne vymáhateľné**, resp. ich nesplnenie môže byť na základe Nájomnej zmluvy sankcionované.
72. Úrad uvádza, že v predmetnom prípade rekonštrukcia amfiteátra formou realizácie uskutočnenia stavebných prác zo strany kontrolovaného korigovaná stanovením konkrétnych požiadaviek vyžadovaných súčasne aj s minimálnym finančným rozsahom, ktorý má byť v rámci rekonštrukcie preinvestovaný a ktorý je súčasne podmienený možnosťou ukončenia predmetnej zmluvy v prípade jeho nedodržania v zmysle čl. X. „Skončenie nájmu“ Nájomnej zmluvy poukazuje na skutočnosť, že obsah predmetnej zmluvy **nenapĺňa výlučne len znaky nájomnej zmluvy** ako takej, ale v sebe zahŕňa aj iné záväzky, ktoré charakter nájomnej zmluvy nemajú. Práve z toho dôvodu nie je možné predmetnú zmluvu považovať za nájomnú zmluvu existujúcej stavby v zmysle § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní.
73. Úrad pre úplnosť uvádza, že základným predpokladom nájomného záväzku je prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi, pričom je nevyhnutné dodržať podstatu a rozsah užívacieho práva, ktorý sa bezprostredne viaže k predmetu nájmu, ktorý môže byť podmienený samotnou podstatou a účelom, na ktorý slúži, čo v predmetnom prípade zachované bolo, avšak okrem tejto skutočnosti v predmetnom prípade je účel nájmu podmienený realizáciou rekonštrukcie, z dôvodu, že v čase uzavretia predmetnej Nájomnej zmluvy amfiteáter nebol spôsobilý na jeho využitie v zmysle účelu, za ktorým bol prenajatý z dôvodu zlého technického stavu, t. j. bez vykonania rekonštrukcie by ho nebolo možné využívať na dohodnutý účel nájmu. V predmetnom prípade je potrebné mať na zreteli skutočnosť, že samotná rekonštrukcia amfiteátra v konečnom dôsledku prinesie kontrolovanému nespochybniteľne hospodársky

úžitok už tým, že náklady na rekonštrukciu amfiteátra po skončení predmetnej Nájomnej zmluvy nebude znášať, resp. nebudú mu vyčíslené na úhradu, t. j. kontrolovaný na základe predmetnej Nájomnej zmluvy **získa zhodnotenie** tohto amfiteátra **bezodplatne**.

74. Na základe všetkých vyššie uvádzaných skutočností vyplýva, že Nájomná zmluva č. 1/2020 obsahuje požiadavky kontrolovaného na uskutočnenie stavebných prác a poskytovanie služieb Občianskym združením ŠTVORLÍSTOK ŠURANY v zmysle Nájomnej zmluvy č. 1/2020 (rekonštrukcia a následné prevádzkovanie amfiteátra po dobu 10 rokov) koncesionárom na základe potrieb a požiadaviek kontrolovaného, a to konkrétne zabezpečenie obvyklého udržiavania predmetu nájmu; rekonštrukcia jednotlivých častí predmetu nájmu a jeho okolia (rekonštrukcie budovy, oplotená, spevnených plôch, schodiskových častí, chodníkov, pódiovej časti do uplynutia 18 mesiacov od účinnosti zmluvy v rozsahu najmenej 5 000,00 €, do 5 rokov od účinnosti zmluvy v rozsahu najmenej 15 000,00 € a najneskôr do 10 rokov od účinnosti zmluvy v rozsahu najmenej 30 000,00 €); využívanie predmetu nájmu na verejnoprospešné účely (realizácia kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení...), ale i prenechanie časti predmetu nájmu do užívania tretím osobám, z čoho vyplýva **splnenie podmienky uvedenej v bode a) poskytovanie služby alebo stavebných prác koncesionárom, a tak napĺňa 1. definičný znak koncesie**.

Ad b) - protiplnenie spočívajúce v úplnom alebo čiastočnom práve koncesionára brať úžitky vyplývajúce z poskytovania služieb alebo z prevádzkovania stavby, ktorá bola výsledkom uskutočnených stavebných prác, ktoré môže byť spojené s peňažným plnením zo strany verejného obstarávateľa/obstarávateľa/osoby podľa § 8 zákona o verejnom obstarávaní

75. Protiplnenie spočíva v braní úžitkov spravidla od tretích osôb, t. j. užívateľov, pričom je prípustné, aby protiplnenie spočívalo aj čiastočne v priamej platbe pochádzajúcej od verejného obstarávateľa/obstarávateľa a to zvyčajne vtedy, keď platby od užívateľov nie sú dostatočne vysoké, aby pokryli všetky náklady a investície vynaložené koncesionárom vrátane primeraného zisku. Pomer medzi týmito príjmami z brania úžitkov a priamou platbou od verejného obstarávateľa/obstarávateľa nie je priamo definovaný, avšak v tomto prípade musí byť dodržaná miera preneseného prevádzkového rizika spojeného s bráním úžitkov.
76. Úrad v tejto súvislosti uvádza, že z Nájomnej zmluvy č. 1/2020 vyplýva, že Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY sa zaviazalo poskytovať počas doby trvania Nájomnej zmluvy, t. j. po dobu 10 rokov prevádzku a údržbu amfiteátra, pričom protiplnením za rekonštrukciu a prevádzkovanie predmetného amfiteátra je právo Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY spojené s peňažným plnením od tretích strán, ktoré budú počas trvania Nájomnej zmluvy využívať určitú časť amfiteátra v spojení s výkonom činností definovaných v účele nájmu so zámerom poskytovania plnohodnotných služieb pri realizácii kultúrno-spoločenských činností.
77. Úrad na tomto mieste opätovne dáva do pozornosti znenie čl. IX. „Osobitné dojednania (investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu)“ Nájomnej zmluvy, napr. body 1., 3., cit.: „1. **Nájomca je povinný zabezpečiť užívania schopnosť predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve formou rekonštrukcie/investícií do predmetu nájmu na vlastné náklady v súlade s podnikateľským zámerom nájomcu (...)**
3. **Vykonané investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu po skončení dohodnutej doby nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa** a nájomca sa zaväzuje previesť

najneskôr k termínu ukončenia nájomnej zmluvy do vlastníctva prenajímateľa za odplatu 1,00 EURO (slovom jedno euro), **na základe čoho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií/technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom úplne a konečne vysporiadané.** Ak investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom nebude prevedené do vlastníctva prenajímateľa k termínu ukončenia nájomnej zmluvy za odplatu 1,00 EURO, nájomca má právo požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu 1,00 EURO (slovom jedno euro) ako protihodnotu toho, o čo sa zvýšila týmito investíciami/technickým zhodnotením predmetu nájmu hodnota predmetu nájmu“.

78. Zároveň podľa bodu 5. čl. VIII. „Práva a povinnosti zmluvných strán“ v znení Dodatku č. 1, cit.: „Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu ako celok do užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu žiadnym iným spôsobom zaťažiť. **Nájomca je oprávnený prenechať časť predmetu nájmu do užívania tretím osobám“.**
79. Úrad podporne poukazuje aj na rozsudok Súdneho dvora EÚ vo veci C-206/08 z 10. 9. 2009 (Wasser und Abwasserzweckverband Gotha proti Eurawasser Aufbereitungs), podľa ktorého **rozdiel** medzi zákazkou na služby a koncesiou na služby **spočíva v protiplnení za poskytnutie služieb.** Zákazka na služby zahŕňa odmenu, ktorá je poskytovateľovi služieb vyplatená priamo verejným obstarávateľom (pozri rozsudok Parking Brixen), zatiaľ čo v prípade **koncesie na služby odmena za poskytnutie služieb spočíva buď v práve využívať služby, alebo je toto právo spojené s peňažným plnením.** S prihliadnutím na kritérium uvedené v bode 51 tohto rozsudku je skutočnosť, že **poskytovateľ služieb je odmeňovaný peňažným plnením pochádzajúcim od tretích osôb,** v tomto prípade od užívateľov predmetných služieb, jednou z foriem, ktorú môže mať výkon práva priznaný poskytovateľovi na prevádzkovanie služieb. Podľa tejto judikatúry o koncesiu na služby ide vtedy, ak dohodnutý spôsob odmeny spočíva v práve poskytovateľa poskytovať vlastné služby (pozri rozsudok Telaustria a Telefonadress, Buchhändler-Vereinigung, C-358/00, ako aj rozsudky Komisia/Taliansko, C-382/05, Komisia/Taliansko, C-437/07). V tejto súvislosti nie je podstatné, či odmena patrí do pôsobnosti súkromného alebo verejného práva. Súdny dvor EÚ uznal existenciu koncesie na služby najmä v prípade, kde odmena pre poskytovateľa pochádza z platieb užívateľov verejného parkoviska, siete verejnej dopravy a telekomunikačnej siete (pozri rozsudky Parking Brixen, ANAV, C-410/04, a Coditel Brabant). Z toho vyplýva, že **v prípade zmluvy o poskytnutí služieb, skutočnosť, že zmluvný partner nie je odmeňovaný priamo verejným obstarávateľom, ale má právo vyberať poplatky od tretích osôb, zodpovedá požiadavke protiplnenia stanovenej v článku 1 ods. 3 písm. b) smernice 2004/17.** Tento záver však ukladá, že pojem „právo na využívanie služby“ musí byť spresnený ako „protiplnenie za poskytovanie služieb“ uvedený v tomto ustanovení.
80. Podľa horeuvedeného rozsudku Súdneho dvora EÚ, rozdiel medzi zákazkou na služby a koncesiou na služby spočíva v protiplnení za poskytnutie služieb, cit.: „51. Z porovnania týchto dvoch definícií vyplýva, že rozdiel medzi zákazkou na služby a koncesiou na služby spočíva v protiplnení za poskytnutie služieb. Zákazka na služby zahŕňa odmenu, ktorá je poskytovateľovi služieb vyplatená priamo verejným obstarávateľom (pozri v tomto zmysle rozsudok Parking Brixen, už citovaný, bod 39), zatiaľ čo v prípade koncesie na služby odmena za poskytnutie služieb spočíva buď v práve využívať služby, alebo je toto právo spojené s peňažným plnením.

53. S prihliadnutím na kritérium uvedené v bode 51 tohto rozsudku je skutočnosť, že **poskytovateľ služieb je odmeňovaný peňažným plnením pochádzajúcim od tretích**

osôb, v tomto prípade od užívateľov predmetných služieb, jednou z foriem, ktorú môže mať výkon práva priznaný poskytovateľovi na prevádzkovanie služieb.

54. Toto kritérium vyplýva z judikatúry Súdneho dvora vyhlásenej po nadobudnutí účinnosti smernice 2004/17. Podľa tejto judikatúry o koncesiu na služby ide vtedy, ak dohodnutý spôsob odmeny spočíva v práve poskytovateľa poskytovať vlastné služby (pozri v tomto zmysle rozsudok Telaustria a Telefonadress, už citovaný, bod 58, a uznesenie z 30. mája 2002, Buchhändler-Vereinigung, C-358/00, Zb. s. I-4685, body 27 a 28, ako aj rozsudky z 18. júla 2007, Komisia/Taliansko, C-382/05, Zb. s. I-6657, bod 34, a z 13. novembra 2008, Komisia/Taliansko, C-437/07, bod 29).

56. Súdny dvor uznal existenciu koncesie na služby najmä v prípade, kde odmena pre poskytovateľa pochádza z platieb užívateľov verejného parkoviska, siete verejnej dopravy a telekomunikačnej siete (pozri rozsudky Parking Brixen, už citovaný, bod 40; zo 6. apríla 2006, ANAV, C-410/04, Zb. s. I-3303, bod 16, a Coditel Brabant, už citovaný, bod 24).

57. Z toho vyplýva, že v prípade zmluvy o poskytnutí služieb, skutočnosť, že **zmluvný partner nie je odmeňovaný priamo verejným obstarávateľom, ale má právo vyberať poplatky od tretích osôb, zodpovedá požiadavke protiplnenia** stanovenej v článku 1 ods. 3 písm. b) smernice 2004/17“.

81. Úrad má za to, že **d'alší definičný znak koncesie spočívajúci v existencii protiplnenia je v danom prípade preukázaný**, pretože nájomca má právo užívať prenajatý majetok tak, že môže okrem vyberania vstupného na kultúrne podujatia poberať aj nájomné za využitie priestorov ktoré je oprávnený prenajať tretím osobám. Zároveň nájomca okrem revitalizácie amfiteátra je povinný prevádzkovať amfiteáter za účelom realizácie kultúrno-spoločenských podujatí, koncertov, divadelných predstavení atď. Okrem iného nájomca zabezpečuje ako prevádzkovateľ amfiteátra aj služby správy, údržby a prevádzky.

Ad c) - prenos prevádzkového rizika súvisiaceho s poskytovaním služieb alebo s využívaním vykonaného diela

82. Podľa bodu 18 úvodných ustanovení smernice 2014/23/EÚ hlavný znak koncesie, t. j. právo na využívanie stavieb alebo služieb, **vždy znamená prenos prevádzkového rizika** ekonomickej povahy na koncesionára vrátane možnosti, že sa mu nevrátia investície vynaložené a náklady vzniknuté pri prevádzkovaní stavby alebo poskytovaní zadaných služieb v rámci bežných prevádzkových podmienok. Podľa bodu 20 úvodných ustanovení smernice 2014/23/EÚ **prevádzkové riziko by malo vyplývať z faktorov, ktoré nie sú pod kontrolou zmluvných strán**. Riziká, akými sú napríklad riziká spojené so zlým riadením, neplnením zmluvy zo strany hospodárskeho subjektu alebo súvisiace s vyššou mocou, nie sú na účely klasifikácie, či ide o koncesiu, rozhodujúce, keďže tieto riziká sú prítomné v každej zákazke bez ohľadu na to, či ide o verejnú zákazku, alebo koncesiu. Koncesionár **musí byť reálne vystavený výkyvom trhu**, pričom prevádzkové riziko môže pozostávať z rizika na strane dopytu alebo rizika na strane ponuky alebo z oboch. **Na účely posúdenia prevádzkového rizika by sa konzistentným a jednotným spôsobom mala vziať do úvahy čistá súčasná hodnota všetkých investícií, nákladov a príjmov koncesionára.**
83. V súvislosti s prenosom rizika úrad dáva do pozornosti aj bod 19 druhá veta preambuly smernice 2014/23/EÚ, cit.: „Skutočnosť, že riziko je od samého začiatku obmedzené, by nemalo brániť tomu, aby sa zákazka kvalifikovala ako koncesia. Môže to platiť napríklad v odvetviach s regulovanými sadzbami, alebo ak je prevádzkové riziko obmedzené zmluvnými

dojednaniami, ktorými sa ustanovuje čiastočná kompenzácia vrátane kompenzácie v prípade skoršieho vypovedania koncesie z dôvodov, ktoré možno pripísať verejnému obstarávateľovi alebo obstarávateľovi alebo z dôvodov vyššej moci“.

84. Úrad k vyššie uvedenému konštatuje, že predmetom preskúmvanej Nájomnej zmluvy je nielen prenájom nehnuteľnosti – amfiteátra, ale aj rekonštrukcia, resp. technické zhodnotenie amfiteátra, z čoho je zrejmé, že predmetná Nájomná zmluva v sebe zahŕňa jednak **poskytovanie služieb ako aj uskutočnenie stavebných prác**, za ktoré síce kontrolovaný nebude uhrádzať investorovi (nájomcovi) odplatu, ale ako protihodnotu dostane investor (nájomca) odplatu vo forme nájomného od tretích strán a prenajímateľ (kontrolovaný) docieľi zhodnotenie svojho majetku.
85. Zároveň úrad podporne poukazuje na rozsudok Súdneho dvora EÚ vo veci C-348/10 (Norma-A SIA, Dekom SIA proti Latgales plānošanas reģions) z ktorého vyplýva, že **koncesia na služby zahŕňa, že koncesionár nesie riziko spojené s prevádzkovaním predmetných služieb**. Neexistencia prevodu rizika spojeného s poskytovaním služieb na poskytovateľa znamená, že predmetná zmluva predstavuje verejnú zákazku na služby, a nie koncesiu na služby. V tomto rozsudku je tiež uvedené, že riziko spojené s prevádzkovaním je potrebné vnímať ako riziko vystavenia sa nebezpečenstvu trhu, pričom, cit.: „Otázku, či sa činnosť má považovať za koncesiu na služby alebo verejnú zákazku na služby, je potrebné skúmať výlučne na základe práva Únie. **Riziko spojené s prevádzkovaním je potrebné vnímať ako riziko vystavenia sa nebezpečenstvu trhu, ktoré sa môže prejaviť ako riziko hospodárskej súťaže zo strany iných prevádzkovateľov, riziko nerovnováhy medzi ponukou služieb a dopytom po nich, riziko nesolventnosti dlžníkov poplatku za poskytnuté služby, riziko, že prevádzkové náklady nebudú v plnom rozsahu pokryté príjmami, alebo aj riziko zodpovednosti za škodu spojenú s nesplnením si povinnosti v rámci služby**“.
86. Úrad sa preto ďalej zaoberal otázkou, či je nájomca vystavený podmienkam trhu. Vzhľadom na to, že nájomca je závislý od dopytu po účasti návštevníkov na realizovaných kultúrnych podujatiach, ktoré budú podmienené zaplatením vstupného, ako aj od počtu zrealizovaných takýchto podujatí, ako aj od záujmu a dopyte o prenájom priestorov amfiteátra, je možné konštatovať, že nájomca **je vystavený reálnej ponuke a dopytu trhu**. Na základe uvedeného má úrad za to, že nájomca v závislosti od účasti verejnosti na kultúrnych podujatiach, ako aj od záujmu o prenájom časti predmetu nájmu, jej dĺžky trvania nájmu, ktorý súvisí s ponukou a dopytom priestoru amfiteátra a pod., ho vystavuje reálnym trhovým podmienkam od ktorých sa odvíja aj riziko návratnosti ním vynaložených nákladov a investícií.
87. Úrad v tejto súvislosti poukazuje na **§ 4 ods. 3** poslednú vetu zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého časť rizika preneseného na koncesionára musí zahrnúť reálne vystavenie voči výkyvom trhu tak, aby akákoľvek potenciálna strata vzniknutá koncesionárovi nebola iba nominálna alebo zanedbateľná.
88. Z uvedeného vyplýva, že o koncesiu ide vtedy, ak
- a) na základe koncesnej zmluvy dochádza k prenosu prevádzkového rizika na koncesionára,
 - b) prevádzkové riziko prenesené na koncesionára zahŕňa riziko na strane dopytu alebo riziko na strane ponuky,
 - c) prevádzkové riziko prechádza na koncesionára, tzn. ak koncesionár za bežných prevádzkových podmienok nemá zaručenú návratnosť vynaložených investícií alebo nákladov

vzniknutých pri prevádzkovaní stavby alebo poskytovaní služby, ktorá je predmetom koncesie (vystavenie voči výkyvom trhu),

d) prevádzkové riziko je na koncesionára prenesené do tej miery, že akákoľvek potenciálna strata vzniknutá koncesionárovi nie je iba nominálna alebo zanedbateľná (reálne vystavenie voči výkyvom trhu).

89. Objasnenie pojmu **prevádzkové riziko** a jeho obsah vymedzuje taktiež bod 22 preambuly smernice 2014/23/EÚ, a to tak, že:

a) prevádzkové riziko by malo vyplývať z faktorov, ktoré nie sú pod kontrolou zmluvných strán; riziká, akými sú napríklad riziká spojené so zlým riadením, neplnením zmluvy zo strany hospodárskeho subjektu alebo súvisiace s vyššou mocou, nie sú na účely klasifikácie, či ide o koncesiu, rozhodujúce, keďže tieto riziká sú prítomné v každom verejnom obstarávaní, bez ohľadu na to, či ide o verejnú zákazku, alebo koncesiu,

b) prevádzkové riziko by sa malo chápať ako riziko vystavenia sa náladám trhu, pričom môže pozostávať z rizika na strane dopytu alebo rizika na strane ponuky,

c) riziko na strane dopytu je nutné chápať ako riziko v oblasti skutočného dopytu po stavebných prácach alebo službách, ktoré sú predmetom zmluvy,

d) riziko na strane ponuky je potrebné chápať ako riziko v oblasti uskutočňovania stavebných prác alebo poskytovania služieb, ktoré sú predmetom zmluvy, najmä riziko, že poskytovanie služieb nebude zodpovedať dopytu,

e) na účely posúdenia prevádzkového rizika by sa konzistentným a jednotným spôsobom mala vziať do úvahy čistá súčasná hodnota všetkých investícií, nákladov a príjmov koncesionára.

90. K vyššie uvedenému úrad uvádza, že finančný odhad obratu nájomcu vychádza z ním uvažovanom zhodnotení a následnom využívaní rekonštruovaných priestorov amfiteátra, pričom je v tejto súvislosti nevyhnutné prihliadať na výšku doterajších nákladov vynaložených kontrolovaným na predmetný amfiteáter aj napriek skutočnosti, že tento amfiteáter za obdobie pred jeho rekonštrukciou nebol natoľko lukratívny, akým sa tento priestor stane po uskutočnených stavebných úpravách.

91. Úrad v súvislosti s určením prenosu hospodárskeho rizika vychádzal z informácií poskytnutých vo vyjadrení Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY, a to konkrétne, cit.:

„a.) **Predpokladaný obrat** za obdobie trvania zmluvy očakávame vo výške: **181 910 €**

b.) **Predpokladané náklady** za obdobie trvania zmluvy očakávame vo výške: **165 060 €**

c.) **Predpokladaný zisk** za obdobie trvania zmluvy očakávame vo výške **16 850 €**

d.) **Skutočná výška nákladov v súčasnosti** – podľa zmluvy č. 1/2020 sme mali preinvestovať do 18 mesiacov 5 000 €. Následne sme mali vydokladovať túto sumu. Túto povinnosť sme si splnili voči mestu. Čo sa týka ďalej predpokladaných investícií, ak by sme sa na to mali pozerať v súvislosti s preinvestovanou sumou, **sme požiadavku preinvestovať 50 000 € za 10 rokov pravdepodobne splnili**. Avšak našim cieľom je stále areál zveľaďovať a hlavne udržiavať vo funkčnom stave. Naším cieľom je určite zabezpečiť zastrešenie pódiovej časti a nákup inventáru pre fungovanie amfiteátra.

e.) Ako som uviedol **môžem čestne prehlásiť, že v súčasnosti a to po 5 rokoch nájmu sme ďaleko za zmluvne potrebnou sumou 20 000 €**. Čaká nás ešte 5 rokov práce, úsilia (ktoré sú ťažko vypočítateľné z pohľadu financií) a pravdaže investovania do areálu AMFITEÁTRA V ŠURANOCH“.

92. Na základe vyššie uvedeného odhadu a po predložení vyjadrenia z 15. 12. 2025 v ktorom kontrolovaný neuviedol žiadne ďalšie vyčíslenie úrad dospel k záveru, že predpokladaná hodnota nákladov na celé obdobie trvania predmetnej Nájomnej zmluvy predstavuje hodnotu **181 910,00 €**.
93. Z vyjadrenia Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY vyplýva, že predpokladaný **celkový obrat investora** počas doby nájmu 10 rokov v súvislosti s činnosťami definovanými v Nájomnej zmluve predstavuje sumu **181 910,00 €**.
94. Vzhľadom na **vyššie uvedenú výšku nákladov kontrolovaného** súvisiacich s prevádzkou amfiteátra, ako aj s **poukazom na nízku až stratovú úroveň výšky nájomného inkasovanú kontrolovaným** za prenajatý amfiteáter, má úrad za to, **že návratnosť nákladov vynaložených investorom na revitalizáciu amfiteátra vo výške min. 50 000,00 € v zmysle uzavretej Nájomnej zmluvy ako aj na následnú prevádzku predmetného amfiteátra, nie je v predmetnom prípade zaručená.**
95. V tejto súvislosti úrad poukazuje aj na rozhodnutie Súdneho dvora EÚ vo veci C-206/8, z ktorého vyplýva, cit.: „Skutočnosť, že v prípade zmluvy o poskytnutí služieb **zmluvný partner nie je priamo odmenený verejným obstarávateľom, ale má právo vyberať peňažné plnenie na súkromnoprávnom základe od tretích osôb, postačuje na to, aby bola táto zmluva kvalifikovaná ako „koncesia na služby“** v zmysle článku 1 ods. 3 písm. b) smernice Európskeho parlamentu a Rady 2004/17/ES z 31. marca 2004 o koordinácii postupov obstarávania subjektov pôsobiacich v odvetviach vodného hospodárstva, energetiky, dopravy a poštových služieb, **pokiaľ zmluvný partner preberá v plnom alebo aspoň prevažnom rozsahu hospodárske riziko prevádzky, ktoré znáša verejný obstarávateľ**, a to aj v prípade, že je toto riziko, ktoré je spojené s predmetnou službou na základe foriem jej verejnoprávneho fungovania, od počiatku podstatne obmedzené“.
96. Z obsahu Nájomnej zmluvy č. 1/2020 vyplýva, že nájomca je povinný zabezpečiť aj služby správy a prevádzky (obvyklé udržiavanie predmetu nájmu) a zároveň je povinný zabezpečiť odhlásenie doterajšieho platiteľa za odber elektrickej energie, zabezpečiť aj všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, protipožiarnej ochrane, vrátane vykonávania pravidelných revízií všetkých zariadení, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu, pričom bude znášať náklady na správu, údržbu a prevádzku predmetu nájmu, ktoré by inak znášal kontrolovaný, pričom ako protiplnenie má právo užívať predmet nájmu s možnosťou dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám a brať tak z prenájmu nehnuteľnosti úžitky vo forme nájomného, ktoré bude závisieť od ponuky a dopytu po takto poskytovaných službách spočívajúcich v prenájme amfiteátra na komerčné účely. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že nájomca ako prevádzkovateľ amfiteátra **znáša všetky prevádzkové náklady vyplývajúce z tejto činnosti, čím kontrolovaný preniesol hospodárske riziko prevádzky zabezpečenia plnenia hlavného účelu predmetného amfiteátra vyplývajúceho z verejného záujmu na nájomcu.**
97. Úrad na základe vyššie uvedeného považuje aj **tretí definičný znak koncesie za splnený.**
98. Na základe skutočnosti, že úrad **má za preukázané naplnenie všetkých definičných znakov potrebných pre zadefinovanie postupu ako koncesie** v zmysle zákona o verejnom obstarávaní, bolo následne potrebné sa zaoberať otázkou určenia správnosti postupu pri zadávaní koncesie v nadväznosti na finančný limit.

99. Pre určenie správnosti postupu pri zadávaní koncesíí vo vzťahu k finančným limitom je potrebné určiť jej predpokladanú hodnotu v súlade s § 6 ods. 12 a nasl. zákona o verejnom obstarávaní. Predpokladaná hodnota koncesie na účely zákona o verejnom obstarávaní predstavuje celkový obrat koncesionára bez DPH, ktorý má dosiahnuť počas trvania koncesnej zmluvy v súvislosti s protiplnením za stavebné práce a služby, ktoré tvoria predmet koncesnej zmluvy, pričom rozhodujúcim okamihom pre stanovenie predpokladanej hodnoty koncesie je okamih jej zadania.
100. Úrad vo vzťahu k predpokladanej hodnote koncesie uvádza, že jej určenie predstavuje špecifický postup, ktorý je odlišný od postupu určenia predpokladanej hodnoty zákazky v zmysle § 3 zákona o verejnom obstarávaní, čo je možné odvodiť od odlišných definičných znakov koncesie a zákazky.
101. V prípade koncesíí je rozhodujúce práve protiplnenie za uskutočnené stavebné práce (ktoré sa majú uskutočniť) alebo za poskytnuté služby, pričom toto protiplnenie spočíva úplne alebo z časti v braní úžitkov. V prípade zákazky sa predpokladaná hodnota odvíja od finančnej hodnoty, ktorá bude zo strany verejného obstarávateľa poskytovaná úspešnému uchádzačovi. Z uvedeného vyplýva, že **pri určovaní predpokladanej hodnoty koncesie nebude možné postupovať podľa všeobecných pravidiel na výpočet predpokladanej hodnoty zákazky**, nakoľko pravidlá výpočtu predpokladanej hodnoty koncesie predstavujú špeciálnu právnu úpravu vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave určujúcej výpočet predpokladanej hodnoty zákazky. Nakoľko cieľom určenia predpokladanej hodnoty koncesie je určenie správneho postupu verejného obstarávateľa s ohľadom na stanovené finančné limity, metóda výpočtu predpokladanej hodnoty koncesie preto musí byť stanovená objektívnym spôsobom, ktorej bližšie vymedzenie by malo byť uvedené v koncesnej dokumentácii.
102. Úrad uvádza, že nakoľko existujú rôzne druhy koncesíí, ktoré si môžu vyžadovať rôzne prístupy k výpočtu predpokladanej hodnoty koncesie, zákon o verejnom obstarávaní v ustanovení § 6 ods. 14 upravuje len demonštratívny výpočet položiek, ktoré by mali byť zahrnuté do výšky predpokladanej hodnoty zákazky, t. j. pri určovaní predpokladanej hodnoty zákazky je možné zohľadniť aj iné relevantné skutočnosti.
103. Pri určovaní predpokladanej hodnoty koncesie je potrebné vychádzať z hodnoty koncesnej transakcie, ktorá je vyjadrená ako **celkový obrat koncesionára dosiahnutý za celú dobu trvania koncesie, bez ohľadu na dosiahnutý zisk**. Do obratu sa primárne započítava hodnota protiplnenia za stavebné práce a služby, ktoré sú predmetom koncesie, a to bez ohľadu na skutočnosť, kto protiplnenie poskytuje, t. j. bez ohľadu na to, či ide o protiplnenie získané od verejného obstarávateľa alebo od tretích osôb, ako užívateľov napr. vo forme nájomného a pod. Aj v prípade koncesíí sa predpokladaná hodnota zákazky určuje bez DPH.
104. Z obsahu Nájomnej zmluvy č. 1/2020 je protiplnením za uskutočnenie kontrolovaným požadovaných činností (poskytovanie služieb súvisiacich s prevádzkou amfiteátra, uskutočnenie rekonštrukcie/technického zhodnotenia, bežná údržba a opravy potrebné pre bezpečné a bezporuchové prevádzkovanie predmetu nájmu) právo nájomcu využívať predmet nájmu na dohodnutý čas a účel, resp. právo nájomcu dať predmet nájmu do podnájmu, a teda poberanie úžitkov spojené s peňažným plnením, t. j. právo na poberanie príjmov z podnájmu časti predmetu nájmu a právo koncesionára na peňažné protiplnenie za poskytované služby od tretích osôb.

105. Vzhľadom na vyššie uvedené naplnenie definičných znakov koncesie v nadväznosti na predpokladanú hodnotu koncesie v zmysle § 6 ods. 12 a ods. 14 zákona o verejnom obstarávaní s prihliadnutím na sumu **181 910,00 €**, ako hodnotu predpokladaného obratu dokladovanú samotným nájomcom/investorom Občianskym združením ŠTVORLÍSTOK ŠURANY je možné odvodiť, že v danom prípade revitalizácie a následného prenájmu a prevádzky amfiteátra a jeho okolia, išlo v nadväznosti na finančný limit o **podlimitnú koncesiu**. Úrad uvádza, že Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY neuviedlo, či sa jedná o hodnotu s alebo bez DPH. Avšak bez ohľadu na to, že by suma 181 910,00 € bola uvedená s DPH alebo bez DPH, hodnota by v oboch prípadoch prekročila finančný limit pre podlimitnú koncesiu.
106. Úrad má za to, že v danom prípade **mal kontrolovaný postupovať na predmetné stavebné práce a následné poskytovanie služieb vo forme prevádzky, údržby a správy podľa zákona o verejnom obstarávaní a aplikovať zadávanie podlimitnej zmiešanej koncesie, t. j. koncesie** na uskutočnenie stavebných prác a poskytnutie služieb. Z predloženej dokumentácie, z vyjadrení kontrolovaného ako aj zo všetkých verejne dostupných informácií zverejnených na webe kontrolovaného vyplýva, že bez vykonania kontrolovaným požadovaných stavebných prác spočívajúcich v obnove/rekonštrukcii amfiteátra a jeho okolia, by nebolo možné poskytovanie služieb od koncesionára (investora, nájomcu, Občianskeho združenia ŠTVORLÍSTOK ŠURANY) v rozsahu a za podmienok požadovaných kontrolovaným, nakoľko predmet nájmu (amfiteáter pred rekonštrukciou) nebol z dôvodov jeho dlhodobého zlého až havarijného stavu a zanedbanosti spôsobilý plniť svoj primárny účel.
107. Na základe uvedeného úrad konštatuje, že rozsah požadovaných stavebných prác determinovaný potrebou kontrolovaného sfunkčnit', zrekonštruovať a zmodernizovať amfiteáter v spojení s riadnou správou a prevádzkou takto zrekonštruovaného amfiteátra predstavuje podľa názoru úradu neoddeliteľný celok, nakoľko bez vykonania potrebných rekonštrukčných stavebných prác by následná prevádzka nebola možná a súčasne bez existencie zmluvnej úpravy prevádzky amfiteátra by jeho rekonštrukcia v prípade predmetnej Nájomnej zmluvy bola bezpredmetná.
108. Úrad pre úplnosť uvádza, že koncesie na stavebné práce a koncesie na služby sú v zákone o verejnom obstarávaní síce definované čiastočne odlišne, avšak **z hľadiska procesného postupu medzi nimi nie je rozdiel, a to ani z hľadiska výšky finančných limitov**.
109. V nadväznosti na prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí úrad dáva do pozornosti rozhodnutie predsedu úradu [č. 12309-9000/2025](#) zo 4. 11. 2025 (najmä bod 85. a 88.) v ktorom predseda úradu konštatoval, cit.: „85. Z obsahu Zmluvy o nájme jednoznačne vyplýva, že jej **skutočným účelom nie je prenájom pozemkov za symbolické nájomné, ale zabezpečenie výstavby a prevádzky prístreškov MHD** podľa požiadaviek kontrolovaného. Protiplnením zmluvného partnera nie je platenie nájomného, ale právo užívať prístrešky na komerčné účely a čerpať z toho výnosy od tretích osôb. Symbolická výška nájomného vo výške 1 euro ročne za city-light ďalej podporuje, že **ide o koncesný vzťah, v ktorom koncesionár investuje vlastné finančné prostriedky do výstavby a prevádzky prístreškov výmenou za právo čerpať výnosy z ich komerčného využívania**.
88. **Inštitút dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa zákona o majetku obcí nemožno aplikovať v prípadoch, kde zmluva svojím obsahom a ekonomickou podstatou napĺňa**

definičné znaky koncesie podľa § 4 zákona o verejnom obstarávaní. V takýchto prípadoch je verejný obstarávateľ povinný postupovať podľa kogentných ustanovení zákona o verejnom obstarávaní. Akceptovanie opačného postupu by umožnilo verejným obstarávateľom obchádzať zákon o verejnom obstarávaní prostredníctvom formálneho označenia koncesie ako nájomnej zmluvy a odvolania sa na dôvod hodný osobitného zreteľa, čo by bolo v rozpore so základnými princípmi verejného obstarávania, najmä s princípom transparentnosti, nediskriminácie hospodárskych subjektov a efektívneho nakladania s verejnými prostriedkami podľa § 10 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní“.

110. Kontrolovaný sa vo vyjadrení z 15. 12. 2025 vyjadril aj k otázke úradu o zvažovaní možného postupu zadávaniu koncesie v predmetnom prípade tak, že cit.: „Pre správne pochopenie pojmu „koncesia“ kontrolovaný vychádza z definície uvedenej v § 4 zákona 343/2015 Z. z.: „Koncesia na stavebné práce je zákazka rovnakého typu ako zákazka na uskutočnenie stavebných prác s tým rozdielom, že protiplnením za stavebné práce, ktoré sa majú uskutočniť, je buď právo na využitie stavby na dohodnutý čas alebo je toto právo spojené s peňažným plnením.“

Kontrolovaný vôbec nerokoval možnosť koncesie a ani len o tom neuvažoval. Pri koncesii by kontrolovaný bol v pozícii objednávateľa stavebných prác a odplata za prácu by bola (okrem iného) najmä v práve užívať predmet nájmu po určitú dobu. Kontrolovaný nemal žiadne kapacity ani personálne ani odborné na to, aby takým spôsobom objednal, kontroloval a prevzal dodané stavebné práce alebo hotové dielo. Amfiteáter chátral a jeho obnova ani zakonzervovanie nebolo v danom čase ani výhľadovo v budúcnosti na programe rokovania poslancov Mestského zastupiteľstva. Z týchto dôvodov sa neuvažovalo o koncesii a pristúpilo sa k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy č. 1/2020“.

111. Úrad v tejto súvislosti vo vzťahu k postaveniu subjektov v rámci koncesného vzťahu uvádza, že v týchto právnych väzbách sú zmluvnými stranami verejný obstarávateľ a hospodársky subjekt, pričom práve tento hospodársky subjekt je v postavení toho, kto má právo užívania predmetu koncesie a preto tento subjekt vystupuje v postavení koncesionára. Práve koncesionár je tým subjektom, ktorý vo forme odplatného plnenia má právo užívania predmetu koncesie a brania z takéhoto užívania úžitky, čo predstavuje určitú formu akoby kompenzácie za vynaložené náklady za samotnú prevádzku predmetu koncesie, ktorú by inak znášal verejný obstarávateľ, nakoľko práve koncesionár je tým subjektom, ktorý je zodpovedný za predmet koncesie (v predmetnom prípade aj za jeho rekonštrukciu) a taktiež za jeho správu a užívanie. Z uvedeného je teda zrejmé, že **nie kontrolovaný** ako verejný obstarávateľ vystupuje v danom prípade ako koncesionár, ktorý má právo užívať predmet nájmu na určitý čas, **ale naopak koncesionárom je hospodársky subjekt** (v danom prípade Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY), ktorý na seba preberá zodpovednosť a riziká, ktoré by inak znášal verejný obstarávateľ.

112. Úrad v predmetnom prípade ešte poukazuje na skutočnosť, že koncesia predstavuje osobitný inštitút verejného obstarávania, s ktorým sa spája aj osobitný postup jeho zadávania. Koncesia ako taká predstavuje zmluvný vzťah, ktorý v sebe môže zahŕňať aj uskutočnenie stavebných prác. Takúto realizáciu stavebných prác je však potrebné odlišovať od zákazky na stavebné práce, pri ktorej si sám verejný obstarávateľ zabezpečuje vykonanie stavebných prác, pričom ich vykonaním za odplatu poskytnutú zo strany verejného obstarávateľa predmetný zmluvný záväzok napr. vo vzťahu k vzniku diela štandardne zaniká. V prípade spojenia aj uskutočnenia stavebných prác a následného vykonávania prevádzky či správy daného diela na stavebníka, ktorý by mal právo ho po dojednanú dobu užívať a pod., by išlo o zákazku na stavebné práce

za predpokladu, že by nedošlo k naplneniu niektorého z definičných znakov koncesie, napr. k prenosu hospodárskeho rizika na koncesionára. Z uvedeného dôvodu je preto potrebné podrobne skúmať každý z definičných znakov, aby tak mohlo dôjsť k správne mu určení či ide o zákazku alebo koncesiu, čo následne vedie k správne mu určení aj tomu zodpovedajúce mu postupu verejného obstarávania.

113. Z uvedeného je teda zrejmé, že kontrolovaný **nepostupoval v súlade s princípom transparentnosti podľa § 118 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní** v nadväznosti na predmetný skutkový stav najmä tým, že **uzatvoril Nájomnú zmluvu č. 1/2020, ktorá spĺňa definičné znaky podlimitnej koncesie, nakoľko o zadávaní podlimitnej koncesie neinformoval potenciálnych záujemcov jej zverejnením v zmysle § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní vo vestníku**, na svojom profile a webovom sídle, čím by sa otvorila riadna hospodárska súťaž medzi potenciálnymi záujemcami o koncesiu na predmetné stavebné práce a služby.
114. V nadväznosti na **§ 118 ods. 1 zákona o verejnom obstarávaní** je verejný obstarávateľ povinný pri zadávaní podlimitnej koncesie dodržiavať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality. Verejný obstarávateľ pri zadávaní podlimitnej koncesie postupuje tak, aby vynaložené náklady na predmet koncesie boli primerané jeho kvalite a cene.
115. **Princíp transparentnosti** vo svojej podstate zahŕňa najmä predvídateľnosť jednotlivých procesných postupov verejného obstarávateľa v procese verejného obstarávania. Zásada transparentnosti procesu verejného obstarávania tak vyžaduje požiadavku, aby tento proces prebiehal najmä predvídateľným spôsobom, v plnom súlade s jednotlivými ustanoveniami zákona o verejnom obstarávaní. Predvídateľnosť tohto procesu je úzko spojená aj s princípom právnej istoty, čím tak vytvára priestor pre efektívnu konkurenciu medzi uchádzačmi, a ktorá by následne mala viesť k účelnému vynakladaniu verejných zdrojov. V rozpore s princípom transparentnosti je akékoľvek konanie verejného obstarávateľa, ktoré by robilo verejné obstarávanie nečitateľným, nekontrolovateľným alebo horšie kontrolovateľným.
116. Princíp transparentnosti spočíva aj v zabezpečení zodpovedajúceho stupňa zverejnenia pre každého potenciálneho uchádzača tak, aby to umožnilo príslušnému trhu otvoriť sa hospodárskej súťaži a zabezpečiť nestrannosť procesu verejného obstarávania, ktorý musí byť preskúmateľný (rozsudok Súdneho dvora z 12. decembra 2002 vo veci C-470/99, Universale-Bau a i.).
117. Cieľom **princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov** je napomôcť rozvoju zdravej a skutočnej hospodárskej súťaže medzi subjektmi, ktoré sa zúčastňujú verejného obstarávania a vyplýva z nej požiadavka, aby mal každý potenciálny záujemca alebo uchádzač možnosť zúčastniť sa procesu verejného obstarávania bez obmedzovania možnosti účasti záujemcov alebo uchádzačov vo verejnom obstarávaní, ktoré by bolo v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní. Dodržanie princípu nediskriminácie hospodárskych subjektov a rovnakého zaobchádzania znamená aj povinnosť verejného obstarávateľa určiť také podmienky v príslušnom postupe zadávania zákazky, ktoré by neobmedzovali hospodársku súťaž.
118. Úrad v súvislosti s princípom nediskriminácie hospodárskych subjektov uvádza, že kontrolovaný zvýhodnil Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY, s ktorým bola uzatvorená pôvodná Nájomná zmluva tým, že ostatní potenciálni záujemcovia alebo uchádzači,

ktorí by vedeli a boli spôsobilí poskytnúť predmet podlimitnej koncesie sa o zadávaní predmetnej podlimitnej koncesie nedozvedeli, v dôsledku čoho **nemali zabezpečené rovnaké podmienky** ako malo Občianske združenie ŠTVORLÍSTOK ŠURANY.

119. Úrad v tejto súvislosti poukazuje na skutočnosť, že **zodpovednosť za výber postupu verejného obstarávania nesie vždy verejný obstarávateľ**/obstarávateľ/osoba podľa § 8 zákona o verejnom obstarávaní, ktorý je povinný pred jeho vyhlásením zvážiť všetky okolnosti a posúdiť, či sú splnené všetky predpoklady na jeho aplikovanie.
120. Na základe uvedeného úrad uvádza, že vyššie uvedené konanie kontrolovaného **malo vplyv na výsledok verejného obstarávania**, nakoľko v dôsledku skutočnosti, že kontrolovaný nepostupoval v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní tým, že aplikoval pri uzatváraní Nájomnej zmluvy nesprávny postup zadávania, v dôsledku naplnenia definičných znakov koncesie, čo malo za následok jej nezverejnenie v zmysle § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní. V dôsledku pripustenia novej možnosti účasti širšieho okruhu potenciálnych hospodárskych subjektov v použítom postupe zadávania kontrolovaným, nie je možné vylúčiť, že by sa úspešným uchádzačom stal iný hospodársky subjekt, ako ten, ktorého kontrolovaný identifikoval ako úspešného, s nižšou konečnou zmluvnou cenou.
121. Úrad konštatuje, že **kontrolovaný v tomto prípade a za vyššie opísaných skutkových okolností uzavretím Nájomnej zmluvy č. 1/2020 postupoval v rozpore so zákonom o verejnom obstarávaní**, nakoľko nepreukázal jej riadne zverejnenie v zmysle § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, čím **porušil § 118 ods. 1 v spojení s § 118 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní, a to princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov a princíp transparentnosti**. Uvedené porušenie zákona o verejnom obstarávaní **v tomto prípade malo vplyv na výsledok verejného obstarávania**, nakoľko došlo k uzavretiu Nájomnej zmluvy, ktorá **napĺňa definičné znaky koncesie bez uverejnenia informácie o zadávaní podlimitnej koncesie**, v dôsledku čoho došlo k obmedzeniu hospodárskej súťaže, na základe čoho nie je možné vylúčiť, že v prípade zverejnenia informácie o zadávaní **podlimitnej koncesie by sa zapojili aj iné hospodárske subjekty a rekonštrukciu a prevádzku amfiteátra by zabezpečoval iný subjekt a za iných, nemožno vylúčiť že výhodnejších, podmienok**.
122. Podľa § 175 ods. 8 zákona o verejnom obstarávaní úrad je povinný v odôvodnení rozhodnutia, v ktorom konštatuje porušenie tohto zákona kontrolovaným, uviesť
- všetky zistené porušenia tohto zákona, ktoré mali alebo mohli mať vplyv na výsledok verejného obstarávania spolu s údajom, či zistené porušenie malo alebo mohlo mať vplyv na výsledok verejného obstarávania a
 - stručný návod pre kontrolovaného, ako v druhovo rovnakej veci v budúcnosti predísť porušeniu tohto zákona.
123. Aby kontrolovaný v budúcnosti predišiel týmto porušeniam zákona o verejnom obstarávaní, úrad v súlade s ustanovením § 175 ods. 8 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní odporúča kontrolovanému, aby v druhovo rovnakej veci postupoval v zmysle § 118 zákona o verejnom obstarávaní, ako aj v zmysle **dodržania princípov** zákona o verejnom obstarávaní, aby uverejnil vo Vestníku verejného obstarávania a na svojom profile a webovom sídle informáciu o zadávaní podlimitnej koncesie na stavebné práce a služby, a tak zabezpečil čestnú a otvorenú hospodársku súťaž.

124. Na základe uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 175 ods. 12 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu úradu nie je možné podať opravný prostriedok. Podľa § 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov v spojení s § 185 ods. 2 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je toto rozhodnutie právoplatné dňom doručenia účastníkom konania a vykonateľné uplynutím lehoty na plnenie. Podľa § 187 ods. 3 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov toto rozhodnutie úradu nie je preskúmateľné súdom.

(elektronický podpis)
JUDr. Štefan Halický
generálny riaditeľ sekcie dohľadu

Rozhodnutie sa doručí:

mesto Šurany, Námestie hrdinov č. 1, 942 01 Šurany, IČO: 00309311 – kontrolovaný

Tento dokument má iba informatívny charakter. Nie je použiteľný pre právne účely. Dokument je vytlačený z portálu Úradu pre verejné obstarávanie.