

Nadobúdanie alebo nájom nehnuteľností

Podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 438/2015 Z. z. (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“) sa tento zákon nevzťahuje na nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim akýmkoľvek spôsobom financovania.

Uvedená výnimka prináša v aplikačnej praxi problémy, ktoré súvisia s nesprávnym pochopením možnosti aplikácie tejto výnimky verejnými obstarávateľmi alebo obstarávateľmi.

Objektívnym dôvodom na použitie výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní je skutočnosť, že stavba alebo nehnuteľnosť, ktorú verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ nadobúda, najíma alebo nadobúda práva k nej, už existuje. Znamená to, že z pôsobnosti zákona o verejnom obstarávaní sú vyňaté zmluvy o kúpe alebo nájme pozemkov, existujúcich budov alebo iných nehnuteľností alebo práv k nim.

Uvedený záver Úradu pre verejné obstarávanie podporuje judikatúra Súdneho dvora Európskej únie (ďalej len „SDEÚ“) vo veci C-536/07, Európska komisia proti Spolkovej republike Nemecko, z ktorej vyplýva nasledovné, cit.: *„Zmluva, ktorá je formálne kvalifikovaná ako „zmluva o nájme“, je uzatvorená medzi mestom a súkromnou investičnou spoločnosťou a týka sa prenájmu veľtržných hál mestom, ktoré má postaviť súkromná spoločnosť v súlade s podrobnými špecifikáciami stanovenými mestom, musí byť kvalifikovaná ako zmluva na zhotovenie prác v zmysle článku 1 písm. a) smernice 93/37 o koordinácii postupov verejného obstarávania prác, keďže primárnym predmetom zmluvy je výstavba predmetných veľtržných hál a uvedené haly predstavujú „dielo“ v zmysle článku 1 písm. c) uvedenej smernice. Takáto zmluva musí byť uzavretá podľa pravidiel stanovených v článku 7 ods. 4 a článku 11 tejto smernice. Definícia pojmu „verejná zmluva na zhotovenie prác“ uvedená v článku 1 písm. a) smernice 93/37 zahŕňa totiž všetky transakcie, v ktorých je odplatná zmluva nezávisle od jej formálnej kvalifikácie uzavretá medzi verejným obstarávateľom a zhotoviteľom, ktorej predmetom je zhotovenie „diela“ v zmysle článku 1 písm. c) tejto smernice. V tejto súvislosti je základným kritériom to, že predmetné dielo musí byť zhotovené podľa požiadaviek spresnených verejným obstarávateľom, pričom prostriedky použité na jeho zhotovenie nie sú relevantné.“*

Z citovaného rozhodnutia SDEÚ vyplýva, že zákazka spočívajúca v uskutočnení stavby (uskutočnení stavebných prác na existujúcej stavbe) podľa požiadaviek verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa nie je predmetom výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní. Determinujúce z tohto pohľadu je, že stavba alebo nehnuteľnosť ešte neexistuje a stavebné práce budú realizované pre verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa podľa jeho požiadaviek.

Na základe uvedeného aplikácia výnimky podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona o verejnom obstarávaní neprichádza do úvahy, napríklad:

- ak je zámerom verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa realizovať kúpu bytov v bytovom dome, ktorý bude postavený obchodnou spoločnosťou vybranou bez použitia postupu podľa zákona o verejnom obstarávaní,

- ak verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ prevedie vlastníctvo k stavbe, resp. k pozemku na iný subjekt, resp. zhotoviteľa, pričom po uskutočnení stavby (rekonštrukcii stavby, resp. realizácii novej stavby) túto odkúpi,
- v prípadoch projektov, pri ktorých sa byty alebo nebytové priestory predávajú alebo prenajímajú ešte pred začatím stavebných prác alebo vo fáze ich výstavby.

Z hľadiska uplatnenia zákona o verejnom obstarávaní v uvedených prípadoch ide o zadávanie zákazky na uskutočnenie stavebných prác tak, ako to vyplýva z ustanovenia § 3 ods. 3 zákona o verejnom obstarávaní a z citovaného rozhodnutia SDEÚ.