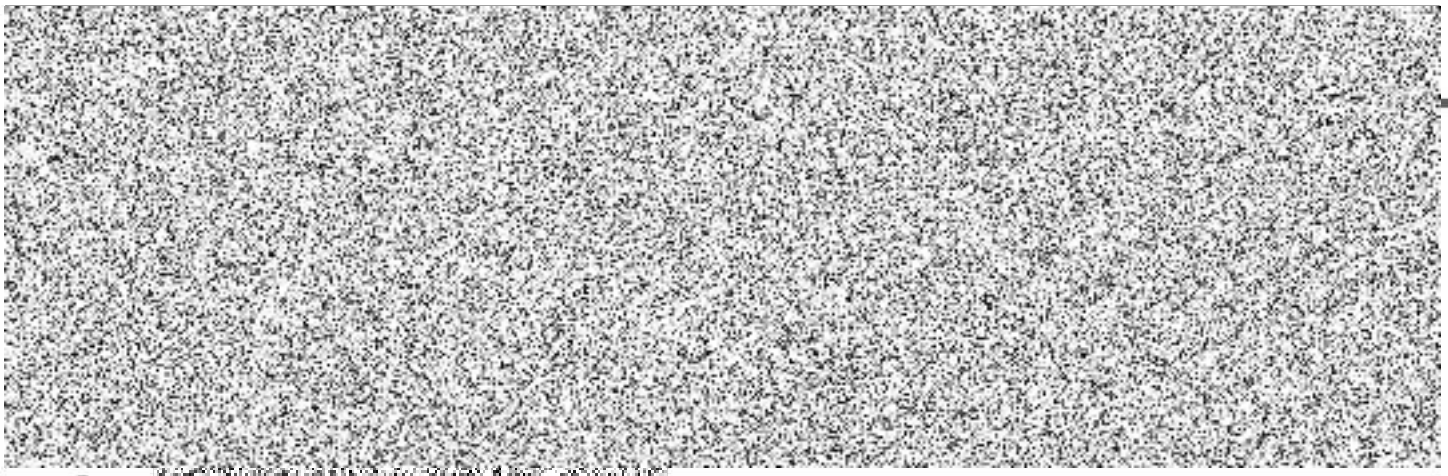

From: [redacted]
Sent: Thursday, November 13, 2025 10:16 AM
To: starosta@brandysek.cz
Subject: Re: Revize smlouvy Zásilkovna

Vážená paní starostko,

dovoluji si Vám zaslat vyjádření ohledně nájemní smlouvy se společností Zásilkovna s.r.o. a dotazů se smlouvou souvisejících.

V prvé řadě je třeba uvést, že předmětná smlouva o přenechání části obecního pozemku společnosti Zásilkovna s.r.o. za účelem umístění výdejního boxu představuje smlouvu **nájemní ve smyslu § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**. Z povahy věci půjde o **nájem prostoru sloužícího k podnikání**, neboť účelem užívání pronajaté plochy je výkon podnikatelské činnosti nájemce (provozování služby výdeje zásilek).

Předložený návrh smlouvy lze považovat za formálně i obsahově vyhovující a z hlediska zákonných náležitostí způsobilý k uzavření, byť s dílčími výhradami provedenými v režimu revizí a taktéž níže uvedenými doporučeními.

Doporučená doplnění smlouvy

Z hlediska ochrany zájmů obce doporučuji zvážit doplnění smlouvy o následující ujednání:

1. **Omezení odpovědnosti obce** – výslovné ustanovení, podle něhož obec neodpovídá za škodu vzniklou na výdejním boxu, a to ani v důsledku přírodních vlivů, vandalismu či jiných okolností, které nemůže ovlivnit.
   (Taková odpovědnost obci dle zákona nenáleží, avšak výslovné ujednání do smlouvy vnáší právní jistotu.)

2. **Povinnost údržby zařízení** – výslovná povinnost provozovatele udržovat výdejní box v řádném, bezpečném a estetickém stavu a zajišťovat jeho provozuschopnost.

3. **Úprava okolního prostoru** – lze zvážit doplnění ustanovení, podle něhož bude provozovatel povinen vysadit vegetaci v bezprostředním okolí zařízení (např. výsadba okrasných keřů či jiné úpravy pro zkrášlení okolí).

4. **Energetická soběstačnost zařízení** – vhodné je výslovně uvést, že výdejní box nebude připojen na žádnou energetickou síť obce, neboť je soběstačný prostřednictvím solárního napájení, a obec tak nebude nést žádné náklady spojené s jeho provozem.

Z naší advokátní praxe víme, že společnost **Zásilkovna s.r.o.** bývá v obdobných případech vstřícná a akceptuje doplnění těchto drobných smluvních ustanovení do svých vzorových smluv.

Zveřejnění záměru obce

Ačkoli se jedná o relativně malou část obecního pozemku, **je nezbytné zveřejnit záměr obce podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích**.
Záměr pronajmout část obecního pozemku musí být zveřejněn **nejméně po dobu 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu obce** (v daném případě rady obce) **vyvěšením na úřední desce obecního úřadu**, případně i jiným v místě obvyklým způsobem.

Pokud by k řádnému zveřejnění záměru nedošlo, **bylo by následné právní jednání absolutně neplatné**, tedy od počátku.

Místní poplatek

Co se týče otázky uplatnění místního poplatku za užívání veřejného prostranství, je třeba vycházet z **obecně závazné vyhlášky obce Brandýsek**. Podle čl. 2 vyhlášky se poplatek vztahuje mimo jiné na **umístění dočasných staveb sloužících k poskytování prodeje**.

Zde je však nutné zdůraznit, že výdejní box společnosti Zásilkovna s.r.o. **neslouží k prodeji zboží**, nýbrž pouze k výdeji již dříve objednaných zásilek. Současně, s ohledem na § 5 odst. 1 a odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a relevantní judikaturu (např. NSS 4 As 78/2016-26, NSS 9 As 342/2016-21), **nelze Z-Box považovat za stavbu, dočasnou stavbu ani za výrobek plnící funkci stavby**.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém výkladu rovněž dovozuje, že výdejní boxy nepodléhají posuzování podle stavebního zákona a **nelze je považovat ani za zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (starý stavební zákon)** Metodické doporučení Ministerstva vnitra - Výdejní boxy

Tvrzení obsažené v metodickém doporučení Ministerstva vnitra **je v souladu se současnou právní úpravou**. Podle § 7 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, se zařízením rozumí **technické zařízení nebo reklamní zařízení**, pokud se nejedná o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě. Za technické zařízení se podle platné právní úpravy považují například odpadkové koše, mobilní toalety, lavičky a obdobné prvky. Reklamní zařízení je definováno jako panel, tabule, deska či jiná konstrukce, sloužící jako nosič reklamy nebo jiných informací, například plakátu, nápisu, fotografie či obdobného sdělení.

Co se týče vypořádání s čl. 2 odst. 1 písm. b) obecně závazné vyhlášky, za **zařízení pro poskytování služeb** se zejména považují předzahrádky restaurací, slunečníky apod. S ohledem na povahu výdejního boxu, který slouží primárně k vydání a přijetí zásilek, se **nicméně domnívám, že by mohl být rovněž klasifikován jako zařízení pro poskytování služeb, neboť jeho hlavním účelem je sloužit a poskytovat služby zákazníkům.**

Z tohoto důvodu bude možné výdejní box **zahrnout pod příslušné ustanovení obecně závazné vyhlášky** a uplatnit vůči němu místní poplatek za umístění zařízení sloužícího k poskytování služeb. **Na základě toho doporučujeme, aby ve smlouvě byla výslovně zakotvena povinnost provozovatele tento místní poplatek uhradit.**

V případě jakýchkoliv souvisejících či navazujících dotazů se na mne neváhejte obrátit.

S pozdravem