

Osadní řád
Základní organizace Českého zahrádkového svazu
Doksy 4

se sídlem Sochorova 811 v Doksech, IČ 01756664
Změna č. 2

Čl. I.

Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

1. Zahrádková osada „U Čeply“ (dále jen osada) základní organizace ČZS (dále jen základní organizace) jako ucelený soubor zahradních dílců, společných prostor a zařízení byla zřízena na základě územního rozhodnutí čj. Výst. 3258/ 83 ze dne 23. 8. 1983 na pozemcích p. č. 1438. 1439. 1440/1-22. 1441. 1442/M o celkové výměře 34 560 m² a dále na pozemku 1440/26 o celkové výměře 828 m² v katastrálním území Doksy u Machova jezera, zapsaných u Katastrálního úřadu v České Lípě.
2. Pozemky uvedené v odstavci 1. jsou v nájmu základní organizace na základě nájemní smlouvy ze dne 23. 2. 1998 uzavřené mezi základní organizací a vlastníkem pozemků Městem Doksy na základě usnesení MěR v Doksech č. 105/97 ze dne 30. 1. 1997. Výše uvedená smlouva byla dne 29. 10. 2013 upravena dodatkem č. 1, který je nedílnou součástí původní nájemní smlouvy. Předmětem dodatku je vyjmutí pozemku p. č. 1440/26. Pozemek p. č. 1440/26 prodalo Město Doksy panu Petru Tamchynovi. S panem Petrem Tamchynou, bytem Doksy Lidická 612 následně základní organizace uzavřela dne 1. 1. 2014 nájemní smlouvu na dobu neurčitou.
3. Předmětné pozemky jsou Základní organizaci užívány jako celek. V minulosti se na pozemcích nacházel ovocný sad a z tohoto důvodu jsou členěny do pruhů o šířce 6m. Toto členění je i v současnosti patrné a je zachováváno. Pro potřeby dalšího pronájmu jsou pruhy o šíři 6m následně délkově děleny na různé velké části (dále jen zahradní dílce), které jsou předmětem podnájemních smluv uzavíraných mezi základní organizací a jednotlivými podnájemci. Zahradní dílce, s výjimkou povolených chovů slepic se užívají jako neoplocené. Mezi dvěma sousedními pruhy je vyměřena přístupová cesta o šíři cca 60 centimetrů. Na pozemku se dále nachází společná cesta (obvodová a páteřní) o šíři cca 3metry. Přístupové a společná cesta musí být trvale přístupné.
4. Pozemky v nájmu základní organizace jsou členové osady oprávněni využívat v rozsahu práv a povinností stanovených podnájemní smlouvou, tímto osadním řádem usneseními členské schůze ZO.
5. Osadní řád definuje práva a povinnosti člena osady, kterým je člen základní organizace - podnájemce mající se základní organizací uzavřenu platnou písemnou podnájemní smlouvu konkrétního zahradního dílce. Podpisem podnájemní smlouvy podnájemce – člen osady současně písemně vyjádřil souhlas s dodržováním jednotlivých ustanovení osadního řádu v platném znění. Změna osadního řádu je možná pouze na základě jejího projednání a schválení členskou schůzí ZO.
6. Při hrubém nebo opětovném (více než 3krát) porušení ustanovení podnájemní smlouvy nebo osadního řádu je Výbor základní organizace oprávněn od podnájemní smlouvy odstoupit.

7. Ke společnému užívání členů osady slouží společná zařízení zahrádkové osady:
 - a) Oplocení zahrádkové osady včetně hlavní a boční vjezdové brány a tří kusů vstupních branek;
 - b) Jímací objekt zálivkové vody u Čepelského rybníka;
 - c) Nátokové a výtlačné potrubí zálivkové vody;
 - d) Nadzemní nádrž zálivkové vody v zahrádkové osadě;
 - e) Hlavní rozvody zálivkové vody v osadě;
 - f) Společná chatka u hlavního vstupu;
 - g) Suché WC;
 - h) Společná prostory;
 - i) Další vybavení pořízené ze společných prostředků ZO.
8. Správu pozemků a společných zařízení vykonává základ organizace prostřednictvím výboru ZO, za aktivní účasti jednotlivých členů.
9. Údržba společných prostorů (objízdná komunikace, nepronajaté pozemky) a společných zařízení uvedených v odst. 1 je zřizována z účelových prostředků členů základní organizace, které podle Stanov svazu (dále jen stanovy) tvoří majetek svazu (dále jen účelový příspěvek) a formou dobrovolné brigádnické činnosti. Je zakázáno umisťovat zde jakákoli zařízení omezující jejich užívání (nádrže na vodu, zahradní nábytek, nářadí, kompost apod.). Krátkodobou výjimku uděluje Výbor ZO.
10. Údržbu přístupových cest mezi jednotlivými dílci společně rovným dílem zabezpečují podnájemci sousedních dílců, kteří ji udržují jako travnatý pruh bez výrazných terénních stupňů. Je zakázáno na přístupovou cestu dlouhodobě se umisťovat jakákoli zařízení omezující její profil a bezpečné používání (nádrže na vodu, zahradní nábytek, nářadí, kompost apod.).
11. Při zániku členství člena svazu, nebo zániku podnájemní smlouvy člena osady dle odst. 2. tohoto Osadního řádu zaniká právo užívání pozemku v podnájmu a užívání společných zařízení, pokud jinou smlouvou není stanoveno jinak.

Zálivková voda je řešena (zabezpečena) odběrem povrchové vody z Čepelského rybníka na základě rozhodnutí číslo MULC/6708/2025 ze dne 22. 1. 2025 o povolení k nakládání s vodami - povolení k odběru povrchových vod vydaného Odborem Životního prostředí Městského úřadu Česká Lípa dne 22. 1. 2025 se souhlasem správce povodí, kterým je Povodí Ohře s. p. Chomutov Bezručova 4219.

Povrchovou vodu lze, v souladu s uděleným rozhodnutím, odebírat na doplňkovou závlahu v měsících duben až září. Výbor ZO stanoví časové úseky (dopolední a odpolední), ve kterých bude realizována dodávka povrchové vody.

Před zahájením a po ukončení období dodávky povrchové vody (březen (3) – říjen (10)) daného roku, jsou uživatelé jednotlivých přípojek povinni provést údržbu uzavíracích ventilů a potrubí tak, aby bylo možné odpojení uzavření jednotlivých větví v případě poruchy a byla vypuštěna voda z potrubí před nástupem mrazů.

Neprovádění údržby a špatný stav přípojky je důvodem k jejímu odpojení, do doby zjednání nápravy, od hlavního rozvodu.

Rozvod vody od hlavního rozvodu k jednotlivým dílcům je plně v odpovědnosti jednotlivých podnájemců. S ohledem na zabezpečení stejných podmínek je povoleno pro připojení k jednotlivým koncovým ventilům připojovat zahradní hadice o průměru max. ½ coule.

Vytvoření přípojky k hlavnímu rozvodu je možno realizovat pouze na povolení Výboru ZO. Každá přípojka k hlavnímu rozvodu musí být v místě připojení opatřena plně funkčním uzavíracím ventilem. Člen zahrádkové osady si dále zabezpečuje závlivkovou vodu zachytáváním dešťové vody.

Čl. II

Správa zahrádkové osady

Správu zahrádkové osady vykonává výbor základní organizace po dobu totožnou s funkčním volebním obdobím výboru. Předsedu základní organizace, předsedu revizní komise, členy výboru základní organizace a členy kontrolní komise volí výroční členská schůze. V případě odstoupení některého z volených funkcionářů během volebního období je výbor základní organizace oprávněn na uvolněné místo kooptovat jiného člena základní organizace. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy společných zařízení zahrádkové osady organizace, je člen osady, který je podnájemcem dotčeného zahradního dílce, povinen umožnit přístup na tento dílec členům výboru, členům kontrolní komise a výborem pověřeným osobám.

Do působnosti výboru ZO náleží zejména:

- Stanovit systém užívání a udržování společných prostorů a zařízení;
- Organizovat výstavbu a údržbu osady, přidělovat zahradní dílce a dispozice se společnými pozemky;
- Dohlížet na dodržování osadního řádu a řešit jeho případné porušování;
- Dohlížet na dodržování zásad platných pro zahrádkářskou činnost (ochrana před nákazami, dodržování bezpečnosti);
- Řešit podněty členů;
- Informovat členy osady o rozhodnutích členské schůze a dalších závažných událostech.

ČL. III.

Režim a provoz zahrádkové osady

Zahrádková osada je souborem společných prostorů, zařízení, a jednotlivých zahradních dílců užívaných členy osady a sloužící především k zabezpečení jejich společných a individuálních zájmů při zahrádkové činnosti a aktivním odpočinku.

K dobrému soužití a předcházení sporů jsou členové povinni respektovat zejména dále uvedená opatření:

- Dodržovat rozhodnutí přijatá členskou schůzí;
- Není povoleno ohrožovat omezovat sousedovu stavbu nebo jím pronajatý zahradní dílec svévolnými úpravami sousedícího zahradního dílce nebo řádně neudržovanou evidovanou stavbou;
- Při hranici sousedních zahradních dílců je možno vysazovat nižší tvary ovocných a okrasných dřevin, přípustná vzdálenost je od společné hranice je minimálně 1,5m a pro stromy dorůstající obvyklé výšky přesahující 3m, je přípustná vzdálenost od této hranice 3m. hranice. Je-li výška stromu korigována řezem je limitem pro vzdálenost vysazení takto upravená výška stromu. Uvedené omezení se nevztahuje na stromy a keře z původního sadu;
- Není povoleno obtěžovat sousedy volným pobíháním chovaných zvířat (psů, slepic apod.);
- Není povoleno nevhodné a nešetrné odstraňování větví a kořenů keřů a stromů rostoucích na sousedních dílcích. Takový zásah je nutno nejprve projednat s podnájemcem

- zahradního dílce, na němž se předmětné dřeviny nacházejí. Pokud nebude nalezena shoda s výborem ZO;
- Není povoleno navštěvovat jiné než pronajaté zahradní dílce v době, kdy na nich není oprávněný nájemce nebo bez jeho zjevného souhlasu;
 - Není povoleno používání všech druhů střelných zbraní včetně plynových a „volnočasových“ airsoft, pinball apod.);
 - Dodržovat noční klid v zahrádkové kolonii od 22:00 do 6:00 hod;
 - Není povoleno používat předměty, které jsou v individuálním vlastnictví jiných nájemců;
 - Za hrubé porušení osadního řádu je považováno zcizení výpěstků (ovoce, zelenina, květina apod.), zcizení majetku, svévolné užívání majetku, záměrné poškozování dílců jiných nájemců, užívání pronajatého pozemku k jinému než zahrádkářskému účelu, verbální a fyzické napadení jiného člena ZO;
 - Chov králíků a slepic na pronajatém dílci je možný pouze na základě písemného povolení Výboru ZO. Součástí žádosti o povolení chovu je písemný souhlas přímo sousedících nájemců. Výbor ZO vede evidenci žádostí. V případě neplnění podmínek bude povolení chovu odebráno a chov musí být ukončen;
 - Maximální počet chovaných zvířat na pronajatém pozemku je 5 chovných králíků a 20 slepic;
 - Zvířata je možno chovat pouze v uzavřených prostorách (voliérách) minimální rozměry musí odpovídat hygienickým limitům stanoveným pro chov. Podnájemce je povinen řádně pečovat o chovaná zvířata, dodržovat hygienická a veterinární nařízení tak aby neobtěžovali nadměrným hlukem a zápachem podnájemce přímo sousedících dílců;
 - Na základě písemného povolení Výboru ZO. Součástí žádosti o povolení chovu je písemný souhlas přímo sousedících nájemců do (je-li vzdálenost od umístění úlů menší než 20 metrů) je povolen chov včel. Chovatel je povinen oznámit (cestou výboru ZO) ostatním členům osady záměr a zahájení chovu včel. Maximální počet jsou dva úly na pozemek;
 - Chov jiného drobného zvířectva je v Zahrádkové osadě zakázán;
 - Dodržování vyhlášek města Doksy omezující činnosti prováděné v nočních hodinách, o sobotách, nedělích a svátcích.

Nečlenům zahrádkové osady (vyjma rodinných příslušníků členů) je vstup a pobyt povolen pouze v doprovodu člena zahrádkové osady a to pouze na zahradní dílec příslušného člena osady, který je povinen svoji návštěvu osobně vpustit do zahrádkové osady a osobně ji při jejím odchodu vyprovodit.

Člen osady v plném rozsahu odpovídá za chování své návštěvy a rodinných v souladu s pravidly stanovené osadním řádem.

Vstupní branky a vjezdové brány je nutno udržovat uzavřené, ve večerních a nočních hodinách (od 19 do 07:00) uzamčené.

Používání bazénů. Pro rekreaci je povoleno používat pouze nadzemní bazény. Používání bazénů s obsahem do 150 litrů jsou bez poplatku. Bazény. Používání bazénů s obsahem nad 150 litrů je zpoplatněno 500 Kč za bazén a pěstitelské období splatnou do 30.6.

Vjezd motorovými vozidly do zahrádkové osady je povolen pouze za účelem podpory zahrádkové činnosti a to na nezbytně nutnou dobu naložení/vyložení nákladu. Podnájemce je odpovědný za odstranění případných škod způsobených vozidlem, řádné zabezpečení otevřené vjezdové brány, její uzamčení a Vrácení klíče. Klíče od vjezdové brány jsou vydávány oproti podpisu členem Výboru ZO.

V zahrádkové osadě **není povoleno** parkování motorových vozidel (s výjimkou motocyklů v době přítomnosti majitele - člena osady), mytí vozidel a provádění jejich údržby.

ČL. IV.

Realizace staveb na pronajatém pozemku

1. V souladu se stavebním zákonem a nájemními smlouvami nelze na pronajatých pozemcích zřizovat a již zřízené stavby užívat k rekreačnímu ani trvalému bydlení.
2. U staveb s pevnou střechou je podnájemcem nezbytné zabezpečit jímání dešťové vody.
3. Při realizaci staveb nesmí být používány materiály, které jsou charakterizovány jako nebezpečný odpad.
4. U staveb vyžadující povolení výboru ZO. Předloží podnájemce pozemku výboru ZO písemnou žádost s uvedením:
 - Stručného popisu stavby (tvar, rozměry, materiál);
 - Jednoduchý náčrtek stavby a jejího umístění na pozemku;
 - Termínu realizace;
 - Závazek k jejímu odstranění v případě ukončení podnájemní smlouvy na vlastní náklady podnájemce.
5. Zahradní chatky sloužící zejména k ochraně před nepříznivým počasím a uložení osobního majetku používaného k zahrádkářské činnosti je možno realizovat pouze na základě povolení Výboru za níže uvedených omezení:
 - Přízemní stavba bez pevných základů, maximální zastavěná plocha nesmí přesáhnout 25 m²;
 - Maximálně jedna stavba na pozemku.
6. Zahradní domky sloužící k uložení běžného zahradnického nářadí a náčiní je možno realizovat pouze na základě povolení Výboru za níže uvedených omezení:
 - Přízemní stavba bez pevných základů, maximální zastavěná plocha nesmí přesáhnout 15 m²;
 - Maximálně jedna stavba na pozemku.
7. Zahradní pergoly je možno realizovat na základě povolení Výboru za níže uvedených omezení:
 - Přízemní stavba bez pevných základů, maximální zastavěná plocha nesmí přesáhnout 15 m²;
 - Maximálně jedna stavba na pozemku;
 - Minimálně jedna stěna otevřená.
8. Ostatní stavby bez pevných základů jako jsou, skleníky, fóliovníky, pařníky a komposty je možno realizovat bez povolení Výboru ZO za dodržení níže uvedených podmínek:
 - Minimální vzdálenost od hranice pozemku 50cm;
 - Stavba nesmí omezovat sousední podnájemce v užívání jimi pronajatého pozemku.

Výbor doporučuje projednání plánované stavby se sousedními podnájemci.

9. Zařízení pro povolený chov zvířat – součástí žádosti o povolení chovu je rozměrový náčrtek jeho umístění na pozemku (jedno na pronajatý pozemek).

Podnájemce je povinen udržovat stavby s péčí řádného hospodáře.

ČL. V.

Práva a povinnosti člena zahrádkové osady

Členové osady jsou oprávněni:

- 1) Užívat společné prostory a zařízení, k účelu k němuž jsou určeny;
- 2) Aktivně se účastnit rozhodování o záležitostech zahrádkové osady, vznášet dotazy, návrhy výboru základní organizace a vyžadoval řešení problémů;
- 3) Být informováni o užití finančních prostředků;
- 4) Navrhovat kandidáty do výboru ZO a kontrolní komise;
- 5) Volit a být voleni do výboru základní organizace, případně do územní rady;
- 6) Užívat pronajatý zahradní dílec k zahrádkové činnosti a aktivnímu odpočinku společně s rodinnými příslušníky, případně jinými blízkými osobami a to za předpokladu, že za jejich činnost, chování a způsobenou škodu jsou plně odpovědní.

Členové osady jsou povinni:

- 1) Užívat pronajaté zahradní dílce, společné prostory a zařízení dle jejich určení, v souladu s osadním řádem a s péčí řádného hospodáře;
- 2) Počínat si při své činnosti tak, aby nezpůsobili škodu či jinou újmu na majetku základní organizace, pozemcích v nájmu základní organizace a majetku ostatním členů osady;
- 3) Na svůj náklad odstranit závady a poškození, které způsobil sami, případně jejich rodinný příslušníci, osoby blízké, jejich návštěvy a chovaná zvířata;
- 4) Aktivně se podílet na řešení problémů zahrádkové osady, případné spory s dalšími členy osady řešit nejprve osobně s dotčeným členem osady;
- 5) Dodržovat osadní řád;
- 6) Dodržovat v zahrádkové osadě zásady tolerance, dobrého soužití, vnitrosvazové a obecně závazné právní předpisy;
- 7) Udržoval zahradní dílce v dobrém stavu, používat v (nezbytném) potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, škůdců a přispívat k jejich likvidaci za dodržení zásad ochrany životního prostředí. Přednostně používat prostředky šetrné k životnímu prostředí a drobným živočichům;
- 8) Nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady, skládky a komposty zřizovat pouze na pronajatém dílci tak, aby nebyly na újmu ostatním členům;
- 9) Podílet se na udržování společných prostor a zařízení formou účelových příspěvků schválených členskou schůzí a dobrovolnou brigádnickou činností;
- 10) K omezení fluktuace a podpoře dlouhodobé péče o pronajatý dílec je nový člen osady povinen uhradit poplatek ve výši 1 000. - Kč. Při ukončení podnájemní smlouvy do 5-ti let poplatek propadá ve prospěch ZO. V případě ukončení podnájemní smlouvy z důvodů bránících podnájemci pečovat o pronajatý dílec (zdravotní stav, změna bydliště apod.) bude poplatek s ukončením podnájemní smlouvy členovi vrácen.

Dopustí-li se člen osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti porušení vyzván výborem ZO k nápravě, na realizaci nápravy mu bude poskytnuta přiměřená doba. Při marné výzvě se má za to, že toto smírčí řízení bylo neúspěšné a Výbor základní organizace má právo se domáhat nápravy u místního orgánu státní správy, eventuálně soudní cestou.

Hrubé nebo opakované (více než třikrát) porušení osadního řádu bude považováno za důvod k vypovězení podnájmní smlouvy na zahradní dílec a vydání zákazu vstupu do zahrádkové osady.

Čl. VI

Zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě

Uživatelská práva člena zahrádkové osady:

- Ukončením členství v ZO ČZS z vůle člena;
- Písemnou výpovědí podnájemce zahradního dílce k 31. 10. běžného kalendářního roku;
- Zrušením členství v ZO ČZS za hrubé nebo opakované porušení čl. IV osadního řádu;
- Ukončením členství v ZO ČZS;
 - o Při nezaplacení nájemného za dobu dvou po sobě následujících let.
- ukončení podnájmu zahradního dílce:
 - o Výpovědí s výpovědní lhůtou 3 měsíce přestane-li podnájemce využívat pozemek pro zahrádkářskou činnost;
 - o Výpovědí s výpovědní lhůtou 6 měsíců, tak aby skončil s vegetačním obdobím k 31. 10. kalendářního roku při hrubém nebo opakovaném porušení osadního řádu a při zjištění, že je pronajatý pozemek užíván v rozporu s osadním řádem a podnájemce ve stanovené m termínu nezjednal nápravu.
- Usnesením členské schůze ZO v případě zániku zahrádkové osady;
- Při vypovězení nájemních smluv vlastníky pozemků;
- V případě nutnosti vyklidit pozemek ve veřejném zájmu;
- Úmrtím člena ZO (v tomto případě mají dědicové přednostní právo na pronájem dílce).

Ve všech případech ukončení podnájmu zahradního dílce je podnájemce povinen ke dni ukončení podnájmu předat výboru základní organizace předmětný zahradní dílec **uvedený do původního stavu v souladu s § 2220 občanského zákoníku**. Současně s předáním zahradního dílce je podnájemce povinen předat výboru ZO i veškeré klíče od vstupů do zahrádkové osady čl. VI.

Závěrečná ustanovení

Tento osadní řád se vztahuje v plném rozsahu na členy Českého zahrádkářského svazu, kteří jsou podnájemci na jejich manžela/manželku, kteří jsou společnými členy a v přiměřeném rozsahu na rodinné příslušníky člena a další osoby, které jsou u nich na návštěvě.

V případě, že se na zahradním dílci v podnájmu stavba vybudovaná v souladu se stavebním zákonem a člen osady jí v případě ukončení podnájmního stavu hodlá prodat, bere na vědomí, že:

- Převodem stavby nevzniká novému nabyvateli právo na uzavření podnájmní smlouvy,
- Stavba je prodána bez pozemku, na kterém se nachází.

S výše uvedenými skutečnostmi prokazatelným způsobem seznámí nového nabyvatele. Za účelem předejití případných sporů je člen osady povinen informovat o záměru prodeje stavby výbor ZO.

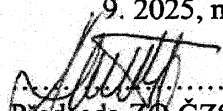
Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho schválení výroční členskou schůzí Základní organizace a jeho publikací provedenou takovým způsobem, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni členové zahrádkové osady (vyvěšením ve skřínkách, elektronickou cestou, uveřejněním na webových stránkách ZO).

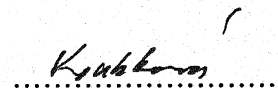
Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné a účinné po schválení výroční členskou schůzí a jejich publikací výše uvedeným způsobem. Změna č. 2 byla vyvolána novými právními předpisy a je v souladu se závazným zněním vzorového Osadního řádu Základní organizace Českého zahrádkového svazu Doksy č. 4. Týmž dnem pozbývá platnost dosavadní Osadní řád.

Změna Osadního řádu číslo 2, byla projednána a schválena na zasedání výroční členské schůze Základní organizace Českého zahrádkového svazu Doksy 4, IČ 01756664. konané dne..... 15. 03. 2025.....

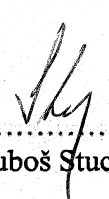
Přechodná ustanovení:

1. Stávající chovy slepic a králíků musí splnit podmínky stanovené osadním řádem do 30. 9. 2025, nebo musí být k tomuto datu ukončeny;
2. Stavby na pronajatém pozemku musí splnit podmínky stanovené osadním řádem do 30. 9. 2025, nebo musí být k tomuto datu odstraněny.


.....
Předseda ZO ČZS
Radek Kučera


.....
Člen výboru ZO CZS
Jaroslava Koubková

Za shodu textu Osadního řádu s projednaným a schváleným dokumentem.


.....
Luboš Stuchlý