

Osadní řád
Základní organizace Českého zahrádkového svazu
Doksy 4

se sídlem Lidická 612 v Doksech, IČ 01756664
Změna číslo 1

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. I442/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 číslo: 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 organizací 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 různě velké části (dále jen zahradní dílce), které jsou předmětem podnájemních smluv uzavíraných mezi základní organizací a jednotlivými podnájemci. Mezi dvěma sousedními pruhy je vyměřena přístupová cesta o šíři cca 60 centimetrů. Na pozemku se dále nachází společná cesta o šíři cca 3metry. Přístupové a společné cesty 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 základní organizace oprávněna od podnájemní smlouvy odstoupit

7. Ke společnému užívání členů osady slouží společná zařízení zahrádkové osady:
 - a) oplocení zahrádkové osady včetně hlavní vjezdové brány a dvou kusů vstupních branek,
 - b) jímací objekt zálivkové vody u Čepelského rybníka,
 - c) nátokové a výtlačné potrubí zálivkové vody,
 - d) nadzemní nádrž zálivkové vody c zahrádkové osadě,
 - e) hlavní rozvody této vody v osadě,
 - f) společná chatka u hlavního vstupu,
 - g) suché WC,
 - h) objízdna nezpevněná komunikace šíře 3 metry,
 - i) ruční rádlá na naorávání bramborových řádků,
 - j) 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 pozemků (objízdna komunikace, dále 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) Z účelových prostředků jsou hrazeny náklady na nájem, udržování a užívání pozemků všemi členy osady s výjimkou pozemků předaných do podnájmu.

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 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/103357/2017Z 21. listopadu 2017 O povolení k nakládání s vodami - povolení k odběru povrchových vod vydaného Odborem Životního prostředí Městského úřadu Česká Lípa dne 21. 11. 2014 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 květen 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 (květen – září 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 jejím odpojení, do doby zjednání nápravy, od hlavního rozvodu Člen zahrádkové osady si dále zabezpečuje zálivkovou 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 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 prostor, 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:

- respektovat 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 odtěžovat 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.),
- není povoleno pobývat v zahrádkové kolonii v nočních hodinách 22:00 do 6:00 hod,
- za hrubé porušení osadního řádu je považováno zcizení výpěstků (ovoce, zelenina, květin apod.) ze zahradních dílců jiných nájemců,
- není povoleno používat předměty, vyjma společných zařízení, která jsou v individuálním vlastnictví jiných nájemců,
- chov králíků a slepic na pronajatém dílci je povolen pouze v uzavřených prostorách (voliérách), nájemce (nebo podnájemce) je povinen pečovat o chovaná zvířata tak aby neobtěžovali nadměrným hlukem zápachem apod. podnájemce přímo sousedících dílců,
- po vzájemné písemné dohodě podnájemců přímo sousedících dílců (je-li vzdálenost od úlů menší než 20 metrů) je povolen chov včel. Chovatel je povinen oznámit (cestou výboru ZO) ostatním členům osady záměr a zahájení chovu včel,
- na zahradních dílcích je možno budovat stavby pro uskladnění zahradního nářadí a náčiní, skleníky, fóliovníky, pařeniště, nádrže na vodu, kompostování, mobilní bazény a ostatní stavby přímo sloužící k zahrádkové činnosti a povolenému chovu zvířat za dodržení platných právních předpisů. Stavby realizované v rozporu s právními předpisy s tímto osadním řádem je podnájemce povinen bez prodlení a na vlastní náklady odstranit,
- 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.

Výstavba nových staveb sloužících k rekreaci (chatky) není v zahrádkové osadě povolena.

Budování ostatních staven (pergoly, sušárny, domky pro uskladnění nářadí apod.) je možné pouze v limitu zastavěné plochy 25m² a to po písemném souhlasu výboru ZO.

K žádosti o souhlas s budováním stavby je potřeba přiložit souhlasné stanovisko vlastníka pozemku uvedeného v části II. čl. 2.

Stávající registrované stavby (chatky) je podnájemce příslušného dílce povinen stavebně udržovat (upravovat).

K rekreaci je možno užívat přenosné bazény s obsahem max. 150 litrů. Jejich napouštění společnou zálivkovou vodou je zpoplatněno částkou 500 Kč za bazén a pěstitelské

období. Napouštění bazénů s větším objemem než 150 litrů si vlastník bazénu zabezpečí z jiného zdroje. Doplnění odparů společnou zálivkovou vodou je zpoplatněno částkou 500 Kč za bazén a pěstitelské období.

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 uložení klíče.

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.

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) navrhnout 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 rodinní 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 dotčenými členem osady,
- 5) dodržovat osadní řád,
- 6) dodržovat v zahrádkové osadě zásady tolerance, dobrého soužití, vnitrosvazové a obecně závazné právní předpisy,
- 7) udržovat 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,
- 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 5ti let poplatky 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 (zcizení výpěstků, nebo majetku, verbální a fyzické napadení jiného člena) nebo opakované (více než třikrát) porušení osadního řádu bude považováno za důvod k vypovězení podnájemní smlouvy na zahradní dílce a vydání zákazu vstupu do zahrádkové osady.

Čl. V

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 stanoveném 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 podnájemního stavu hodlá prodat, bere na vědomí, že:

- převodem stavby nevzniká novému nabyvateli právo na uzavření podnájemní 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. 1 byla vyvolána novými právními předpisy a je v souladu se závazným zněním vzorového Osadního řádu Základní organizace Českého zahrádkářského svazu.

Změna Osadního řádu číslo 1 byla projednána a odsouhlasena na zasedání výroční členské schůze Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Doksy 4, IČ 01756664.
konané dne.....

.....
Předseda ZO ČZS

.....
Člen výboru ZO CZS

Za shodu textu Osadního řádu s projednaným a schváleným dokumentem

.....
.....

ČESKÝ ZAHŘÁDKÁŘSKÝ SVAZ O.S.
ZÁKLADNÍ ORGANIZACE č. 4 Doksy
Lidická 612. 472 01 Doksy
IČ. 017 56 664