

OSADNÍ ŘÁD

ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ČESKÉHO ZAHRÁDKÁŘSKÉHO SVAZU

Javorník II se sídlem Družstevní 426,
č. organizace 790054 IČ 71244174

Čl. I.

Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

(1) základní organizace ČZS jako ucelený soubor zahrádek, společných prostor a zařízeních, která se nachází v katastru města Javorník, na ulici Míru

(2) Tento osadní řád definuje člena osady, kterým je

- a) člen základní organizace a hostující člen dle ust. § 6 odst. 5 stanov (dále jen „člen svazu“),
- b) vlastník zahrádky, který je členem základní organizace nebo hostujícím členem,
- c) vlastník zahrádky, který není členem základní organizace, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě za užívání společných zařízení základní organizace (dále jen „smlouva s nečlenem svazu“) a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
- d) nájemce nebo pachtýř, který má zahrádku pronajatou nebo propachtovanou od základní organizace nebo vlastníka zahrádky, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu.

(3) Pozemky uvedené v odstavci 1 jsou

- a) ve vlastnictví členů základní organizace dle seznamu, který tvoří přílohu tohoto osadního řádu,
- b) ve vlastnictví členů osady, kteří nejsou členy základní organizace dle seznamu, který tvoří přílohu tohoto osadního řádu,
- c) ve spoluvlastnictví základní organizace a členů osady dle seznamu, který tvoří přílohu tohoto osadního řádu,
- d) ve spoluvlastnictví členů osady dle seznamu, který tvoří přílohu tohoto osadního řádu.

(4) Ke společnému užívání členů osady slouží společná zařízení osady

- a) ve vlastnictví základní organizace podrobně vyjmenovat a specifikovat podle knihy majetku, např.
 - vodárna a čerpadla s nádrží užitkové vody, rozvod elektřiny, rozvod vodovodního řádu
 - studna
 - oplocení osady, včetně vstupní brány do osady, společné prostory-chodníky

(5) Správu pozemků a společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím správy osady.

(6) Pořizování a údržba pozemků a společných zařízení

- a) pozemky uvedené v odst. 2 písm. a), b) a e) tohoto osadního řádu a společná zařízení uvedená v odstavci 4 písm. a) jsou pořizována, spravována a udržována z účelových příspěvků členů základní organizace a jiných zdrojů, které podle Stanov svazu (dále jen „stanovy“) tvoří majetek svazu (dále jen „účelový příspěvek“),
- b) z účelových příspěvků jsou hrazeny náklady na pořízení, užívání a udržování pozemků využívaných všemi členy osady, s výjimkou pozemků předaných do podnájmu či podpachtu členů osady; nájem či pachtovné za tyto pozemky hradí členové osady na základě podnájemních či podpachtovních smluv,

- c) z účelových příspěvků jsou hrazeny náklady na údržbu společných zařízení ve spoluvlastnictví základní organizace a jednotlivých členů osady, event. v nájmu či pachtu základní organizace,
- d) náklady na pořizování a údržbu pozemků a společných zařízení určených jen pro určitý okruh členů osady hradí v poměru stanoveném členskou schůzí nebo shromážděním delegátů pouze tito členové osady.

(7) Při zániku členství člena svazu nebo zániku smlouvy se členem osady uvedeném v Čl. I. odst. 3 písm. c) a d) jim zaniká právo užívání pozemků ve vlastnictví (spoluvlastnictví), nájmu nebo pachtu základní organizace a užívání společných zařízení, pokud novou smlouvou uzavřenou mezi základní organizací a členem osady není stanoveno jinak.

(8) Je-li vlastník zahrádky, u něhož zaniká členství v základní organizaci nebo smlouva s nečlenem svazu, spoluvlastníkem pozemků nebo společných zařízení, pak je na rozhodnutí vlastníka zahrádky při jejím převodu, zda si svůj spoluvlastnický podíl ponechá nebo převede spoluvlastnický podíl na kupujícího jeho zahrádky, na nečlena osady nebo na základní organizaci.

Čl. II. Správa zahrádkové osady

(1) Správu osady vykonává orgán zvolený (výbor základní organizace) nebo schválený (předseda a členové osadního výboru zvolení v osadě) dle ust. § 14 odst. 6 písm. b) stanov členskou schůzí základní organizace po dobu totožnou s funkčním obdobím výboru základní organizace (dále jen „osadní výbor“).

(2) Osadní výbor je nejméně tříčlenný v čele s předsedou. Pokud předseda osadního výboru není současně členem výboru základní organizace, účastní se jeho jednání v zastoupení osady s hlasem poradním.

(3) Osada není samostatnou organizační jednotkou, je organickou součástí základní organizace, při které je zřízena. Osadní výbor nemá samostatnou rozhodovací pravomoc, jeho rozhodnutí kromě vyřizování běžných záležitostí osady musí být schválena výborem základní organizace nebo členskou schůzí podle jejich kompetence dle stanov.

(4) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy pozemků, staveb a zařízení základní organizace, člen osady, který je vlastníkem, nájemcem či pachtýřem, podnájemcem či podpachtýřem zahrádky umožní po předchozím projednání přístup na zahrádku¹⁾ členům výboru, členům kontrolní komise, nebo výborem pověřeným členům osady zejména za účelem

- a) zjištění stavu rozvodů pitné a užitkové vody a jeho opravy,
- b) zjištění stavu vnitřní kanalizace v osadě a její opravy,
- c) odečtu spotřeby elektrické energie z elektroměru,
- d) opravy oplocení osady,
- e) zabránění vzniku škod apod.;

oprávnění musí být vykonáváno tak, aby vlastníka zahrádky co nejméně zatěžovalo, nemůže být svévolně rozšiřováno a dojde-li ke způsobení škody vlastníkovu pozemku, musí mu být tím, kdo ji způsobil, nahrazena.

Čl. III. Režim a provoz zahrádkové osady

Osada je souborem společných prostor, zařízení a zahrádek užívaných členy osady a slouží především k zabezpečení jejich společných a oprávněných individuálních zájmů při zahrádkářské činnosti, relaxaci a aktivním odpočinku. K tomu slouží tato režimní opatření, zejména

¹) § 1012 a násl. občanského zákoníku.

- a) zahrádky by měly být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím záměrem osady přijatým členy osady,
- b) při hranicích sousedních zahrádek se doporučuje vysazovat nižší tvary ovocných a okrasných dřevin, přípustná vzdálenost od společné hranice sousední zahrádky je minimálně 1,5 m a pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m, je přípustná vzdálenost od společné hranice sousední zahrádky 3 m. Jsou-li již dřeviny vysazeny blíže než 1,5 m od plotu nebo hranice sousední zahrádky a neustále přerůstají jejich větve nebo odnože na sousední zahrádku může vlastník této zahrádky ve vhodné vegetační době provést jejich odstranění²⁾ šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich vlastník,
- c) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat
 - 1. je dovolen chov drobné drůbeže a králíků, za těchto podmínek: řádne oplocené a v králíkárnách k tomu zřízených. Nesmí být na obtíž a pokud možno se souhlasem sousedních zahrádek.....
- d) není povoleno ponechat bez doprovodu majitele volně pobíhat psy a jiná zvířata v osadě,
- e) v osadě lze budovat stavby a provozní zařízení v souladu s platnou právní úpravou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k druhu vlastnictví pozemků v osadě
- f) stavby trvalého charakteru, zejména k trvalému užívání za účelem rekreace a bydlení
 - 1. nejsou v osadě povoleny,
 - 2. jsou povoleny jen vlastníkům pozemků zahrádky v souladu s platnými právními předpisy za předpokladu, že nenaruší charakter, účel a vzhled osady,
- g) užívání motorových vozidel v prostorách osady
 - 1. není povoleno,
 - 2. je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob a materiálů apod.,
- h) parkování vozidel, jejich údržba a mytí v prostorách osady
 - 1. není povoleno,
 - 2. je povoleno jen na prostorách k tomu určených a na pozemcích zahrádky ve vlastnictví členů osady,
- i) užívání hlučných zařízení, např. sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě povoleno v neděli a v době, kterou stanoví obecně závazná vyhláška obce nebo magistrátu města.

Čl. IV.

Práva a povinnosti členů zahrádkové osady

(1) Členové osady jsou oprávněni

- a) užívat společné prostory a zařízení k jim určeným účelům hospodárně a způsobem, kterým nezpůsobí škodu nebo jinou újmu ostatním členům osady,
- b) účastnit se rozhodování o záležitostech osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení osadnímu výboru a orgánům základní organizace, a vyžadovat řešení problémů,
- c) být informováni o užití finančních a hmotných prostředků určených k pořizování, správě a údržbě společných prostor a zařízení,
- d) volit a být volen do osadního výboru,
- e) užívat společných zařízení rodinnými příslušníky a jinými blízkými osobami za předpokladu, že za jejich činnost, chování a případně způsobenou škodu a újmu v osadě jsou plně odpovědní.

(2) Členové osady jsou povinni

- a) užívat zahrádky, společné prostory a zařízení v souladu se zásadami režimu a provozu upravenými tímto osadním řádem k účelu, k němuž jsou určeny a způsobem, který nebude na újmu ostatním členům osady,

²) § 1016 a 1017 občanského zákoníku.

- b) podílet se na řešení problémů osady,
 - c) užívat společná zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda osadě, základní organizaci a ostatním členům osady,
 - d) na svůj náklad odstranit závady a poškození, které sám způsobil nebo je způsobili jeho rodinní příslušníci nebo osoby pobývající v osadě s jejich souhlasem.,
 - e) dodržovat v osadě zásady dobrého soužití a sousedské vztahy, vnitrosvazové a obecně závazné právní předpisy,
 - f) udržovat zahrádky v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, škůdců a přispívat k jejich likvidaci,
 - g) nenarušovat vzhled okolí osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady,
 - h) nepoužívat v prostorách osady střelné zbraně,
- i) podílet se na udržování společných zařízení osady a společných prostor a nést náklady na jejich údržbu finančním plněním ve výši stanoveném členskou schůzí základní organizace a podle potřeby osobním plněním formou dobrovolné pracovní činnosti při údržbě společného majetku,
 - j) hradit spotřebované energie, dodávku pitné vody, daně a poplatky,
 - k) v případě pobytu rodinných příslušníků a osob pobývajících v osadě s jejich souhlasem zajistit, aby dodržovaly režim a provoz v osadě stanovený tímto osadním řádem.

(3) Dopustí-li se člen osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván osadním výborem k nápravě. Při marné výzvě se má za to, že toto smířčí řízení bylo neúspěšné a základní organizace má právo se domáhat nápravy u místního orgánu státní správy, event. soudní cestou. U členů svazu může být hrubé nebo opakované porušení osadního řádu považováno za důvod vyloučení ze svazu. V případě způsobení škody na společných zařízeních za důvod k vypovězení smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace, event. k vypovězení nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouvy.

Čl. V.

Zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě

- (1) Uživatelská práva člena svazu končí
- a) zánikem členství ve svazu, pokud člen osady nevlastní pozemek v osadě, příp. pokud zanikla jeho nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouva k pozemku; pokud vlastní pozemek v osadě nebo nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouva nezanikla, užívání společných zařízení je možné jen uzavřením smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace se základní organizací,
 - b) zánikem nájemní nebo pachtovní smlouvy uzavřené s vlastníkem zahrádky,
 - c) zcizením (prodejem, darováním, směnou, jiným převodem) vlastnických práv k movitému i nemovitému majetku člena osady.

(2) V souvislosti se skončením nájmu, pachtu nebo podnájmu či podpachtu zahrádky dosavadní člen osady uvede věc do původního stavu v souladu s ust. § 2220 občanského zákoníku a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru základní organizace, nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení s novým uživatelem, kterého určí výbor základní organizace a dohodu o majetkoprávním vypořádání předá výboru základní organizace.

(3) Zánik užívacích práv pro členy osady, kteří nejsou členy svazu (vlastník nemovitostí v osadě nebo jeho nájemce či pachtýř), vzniká zcizením vlastnických práv, což má za následek i zánik smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace,

pokud se základní organizace se členem osady nedohodne jinak.

(4) Před ukončením užívacích práv je dosavadní člen osady povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných zařízení vyplynuly

Čl. VI. Závěrečná ustanovení

- (1) Tento Osadní řád se vztahuje
- a) v celém rozsahu na člena svazu, který je
 - 1. nájemcem, pachtýřem, podnájemcem a podpachtýřem,
 - 2. vlastníkem zahrádky,
 - 3. hostujícím členem základní organizace;
na jeho manžela nebo manželku, kteří jsou společnými členy,
 - b) v přiměřeném rozsahu na
 - 1. vlastníka zahrádky nebo chaty se zahrádkou, který není členem základní organizace a písemně uzavřel se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
 - 2. nájemce nebo pachtýře, který má chatu se zahrádkou, zahrádku nebo chatu pronajatou nebo propachtovanou od základní organizace, vlastníka zahrádky, který je členem základní organizace nebo vlastníka zahrádky, který není členem základní organizace, a který písemně uzavřel se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
 - 3. rodinné příslušníky osob uvedených v písmenu a) a b)
 - 4. další osoby, které jsou na návštěvě u osob uvedených v písmenu a) a b).

(2) V případě, že se na zahrádce v nájmu nebo pachtu, či podnájmu nebo podpachtu základní organizace nachází stavba (např. zahrádkářská chata, skleník, bazén apod.) vybudované v souladu se stavebním zákonem a člen osady ji v případě ukončení nájemního nebo pachtovního stavu hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem stavby nevzniká novému nabyvateli právo na uzavření nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouvy k pozemku, na němž se stavba nachází. Za účelem předejití případných sporů je člen osady povinen informovat o záměru prodeje stavby osadní výbor.

(3) Pokud vlastník zahrádky, kterým je člen osady podle Čl. I. odst. 3 písm. b) tohoto osadního řádu zahrádku pronajme nebo propachtuje, informuje písemně o nájmu nebo pachtu zahrádky osadní výbor. Vlastník zahrádky v písemné informaci osadnímu výboru sdělí, kdo bude hradit účelový příspěvek v kalendářním roce. Při převodu vlastnických práv je vlastník povinen informovat nového vlastníka (nájemce, pachtýře) o možnosti užívat společná zařízení pouze se souhlasem základní organizace na základě smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace.

(4) Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí základní organizace a jeho publikací provedenou způsobem, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni členové osady.

(5) Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné a účinné po schválení členskou schůzí základní organizace a publikací podle odst. 2.

(6) U základní organizace s více osadami schvaluje členská schůze osadní řád základní organizace a každá osada si následně zpracuje dílčí osadní řád na své podmínky, který po schválení na zasedání členů osady bude přílohou osadního řádu základní organizace.

Osadní řád byl schválen na zasedání členské schůze základní organizace dne.....

Předseda základní organizace:

Člen výboru základní organizace: