

Osadní řád

Základní organizace
ČZS Kamarýtova Ostrava
IČO: 72543345



Verze 1/2025

Aktualizace schválena schůzí dne 29.3.2025

1. Zahrádková osada

1.1. Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Kamarýtova Ostrava Michálkovice (dále jen osada), identifikační číslo 72543345 je zapsaná pod spisovou značkou L 44495 vedená u Městského soudu v Praze a její právní forma je pobočný spolek. Pobočné spolky jsou právnické osoby s vlastní právní osobností a majetkovou zodpovědností. Při své činnosti se musí řídit zákony, stanovami ČZS a dalšími právními předpisy a vnitrosvazovými předpisy, které upravují práva a povinnosti pobočných spolků.

1.2. Nájemní smlouva osady

ZO ČZS Kamarýtova je oprávněna na základě uzavřené nájemní smlouvy ze dne 20.9.1993 s panem Rojkem Jaroslavem a paní Pohlídalovou Marií využívat k individuálnímu zahrádkaření pozemky parcel čísel 223/1, 231/3 a 224/1 (p. Rojek) a 231/6 (p. Pohlídalová) v katastrálním území Ostrava – Michálkovice o celkové výměře 17914 m², které jsou zapsány na listech vlastnictví (LV) číslo 1414 a 1489 v obci Ostrava – Michálkovice (714 747). Výbor ZO Kamarýtova má povolení majitelů pozemků uzavírat podnájemní smlouvy mezi ZO Kamarýtova a nájemcem - členem ZO.

1.3. Užívání

Ke společnému užívání uživatelů pozemků v zahrádkové osadě slouží: cesty, chodníky a oplocení pozemku a dále společný přívod vody a el. rozvodu. Společná zařízení byla vybudována z účelových příspěvků členů a jsou udržována společně a nerozdílně.

Osada je organizační a hospodářský celek zahrádek společně oplocených, sloužících především k zahrádkářské činnosti (k pěstování zeleniny, květin, jakož i keřů, ovocných a okrasných stromů apod.) a současně ke společenskému vyžití, relaxaci a aktivnímu odpočinku uživatelů a jejich rodinných příslušníků.

Rozsah užívání vymezuje platný Osadní řád.

2. Správa osady

2.1. Výbor ZO

Zahrádkářská osada ZO je spravována výborem, voleným na pětileté volební období výroční členskou schůzí. Výbor ZO Kamarýtova je nejméně tříčlenný. Výbor při správě osady vychází z těchto povinností a zásad:

- 2.1.1. Uzavírá podnájemní smlouvy o poskytnutí zahrádky k užívání
- 2.1.2. Ukončuje podnájemní smlouvy o pronájmu zahrady
- 2.1.3. Zajišťuje na základě přijatých usnesení řádný chod osady
- 2.1.4. Spravuje společná zařízení a majetek osady a zajišťuje jejich provozuschopnost a opravy
- 2.1.5. Vykonává organizační, propagační a kontrolní činnost
- 2.1.6. Dbá na dodržování osadního řádu ZO a je oprávněn řešit všechny případy porušení stanov ČZS a Osadního řádu
- 2.1.7. Vyřizuje stížnosti a návrhy jednotlivých členů osady, a řeší případné spory mezi zahrádkáři
- 2.1.8. Využívá svých pravomocí v případě hrubého a opakovaného porušování osadního řádu nebo sousedského soužití
- 2.1.9. Vede evidenci členů osady ZO, přijímá nové členy a svolává členské schůze ZO
- 2.1.10. Členové výboru ZO mají v odůvodněných případech (havárie, oprava, kontrola) přístup na pozemky všech nájemců
- 2.1.11. Výbor ZO dává členům osady na vědomí potřebné informace o svém rozhodnutí, plánování akcí, úkolech, brigády, osobně na svolané členské schůzi, písemně vyvěšením na nástěnce osady, formou SMS, nebo prostřednictvím webových stránek www.zahradkari.cz.
- 2.1.12. Závažná rozhodnutí, týkajících se jednotlivých členů, jim výbor sděluje písemně.

- 2.1.13. K projednání zvláště důležitých otázek mohou být jednotliví členové osady přizváni k jednání na schůzi výboru.
- 2.1.14. Dbá na to, aby nedošlo k neoprávněnému disponování a kupčení s pozemky v zahrádkové osadě a byl striktně dodržován schválený postup ČZS pro přidělování zahrádek
- 2.1.15. Vede pořadník zájemců o přidělení zahrádek a členství v ZO ČZS.
- 2.1.16. Rozhoduje o přidělení zahrádek novým členům a schvaluje jejich přijetí za členy ZO ČZS. Každý nový člen osady se povinně stává členem ČZS. Přijetím nového člena na základě písemné přihlášky, je podmínka složení vstupního příspěvku do účelového fondu ve výši 1000Kč a zápisného 1000Kč, kdy jsou oba poplatky v případě odchodu-prodeje zahrady, nevratné.

2.2. Kontrolní komise

- 2.2.1. Kontrolní komise je volena na členské schůzi, je minimálně tříčlenná a ze svého středu volí předsedu
- 2.2.2. Kontrolní komise dohlíží, zda jsou základní dokumenty řádně vedeny a jak vykonává výbor ZO činnost v souladu se stanovami ČZS a Osadním řádem
- 2.2.3. Provádí 2x ročně kontrolu hospodaření a o výsledku kontroly informuje výbor ZO. Na členské schůzi předkládá zprávu činnosti s návrhy na opatření
- 2.2.4. Předseda kontrolní komise se zúčastňuje jednání výboru ZO s hlasem poradním
- 2.2.5. Schůzi kontrolní komise svolává její předseda sedm dnů před jejím konáním

3. Práva a povinnosti uživatelů zahrad

3.1. Práva uživatelů zahrádek

- 3.1.1. Uživatelé jsou oprávněni užívat zahrádku výlučně k zahrádkářským účelům a aktivní rekreaci a používat společná zařízení zahrádkové osady.
- 3.1.2. Každý člen ZO je zároveň povinně členem ČZS
- 3.1.3. Účastní se schůzí a na nich hlasováním rozhodují o závažných otázkách (roční rozpočet a úkoly ZO, výše účelového příspěvku a pracovní povinnosti)
- 3.1.4. Předkládat návrhy a podněty, týkajících se chodu osady.
- 3.1.5. Podávat stížnosti písemně a požadovat vysvětlení k otázkám řízení a rozhodování ZO
- 3.1.6. Být volen za člena výboru, nebo člena kontrolní komise.
- 3.1.7. Účastnit se na požádání jednání výboru.
- 3.1.8. Důležitá sdělení předkládat výboru písemnou formou, nebo formou mailu zaslání na personalizovaný mail kamarytova.ostrava@zoczs.cz .

3.2. Povinnosti uživatelů zahrádek

- 3.2.1. Nájemce zahrádky je povinen být členem ZO a ČZS
- 3.2.2. Sledovat informace a rozhodnutí Výboru ZO a řídit se jimi
- 3.2.3. Dovolit, v předem řádně nahlášeném termínu, vstup na pozemek zvolenému hospodáři a umožnit odečet podružných měřidel (vodoměr a elektroměr)
- 3.2.4. Platit nájemné, náklady za spotřebovanou el. energii, vodné, schválený účelový poplatek do fondu osady a příspěvek za členskou známku včas a v řádném termínu

3.2.5. Užívat zahrádku pouze k zahrádkářským účelům a dbát, aby zahrádky byly v dobrém agrotechnickém stavu a nebyly ohrožovány vegetace ostatních členů ZO

3.2.6. Respektovat sousedská práva ve smyslu § 127 Občanského zákoníku, zejména nesmí obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům ostatní uživatelé hlukem (OZV statutárního města Ostravy č. 4/2012), prachem, popílkem, kouřem, plyny, pachy, pevnými a tekutými odpady, pobíháním osob a zvířat na cizích, nebo společných plochách zahrádkové osady, nesmí ohrožovat sousední pozemky nebo stavby úpravami užívaného pozemku, nebo staveb na něm se nacházejících.

3.2.7. Dodržovat obecně závazné vyhlášky Statutárního města Ostrava, zejména třídít a ukládat odpady na určená místa dle zákona č. 229/2014 Sb. o odpadech. Zásadou je, že veškeré biologické materiály ze zahrady se zpracovávají kompostováním. Jiné odpady, zejména pak odpady toxické (např. azbest, eternit, zbytky postřiků, barev, ředidel apod) odvézt do městských kontejnerů a skládek a neskladovat je v prostorech ZO

3.2.8. Není dovoleno spalovat jiný materiál než dřevo a papír (např. umělé hmoty, barvy, gumy apod.)

3.2.9. Není dovoleno vypalovat trávu, nebo spalovat čerstvě posekanou trávu, či mokré shrabané listí.

3.2.10. Není dovoleno vysazovat vně svých zahrádek keře, stromy a jiné dřeviny, které by bránily průjezdnosti společných cest. Již vysazený porost udržovat tak, aby nezasahoval do průjezdnosti společných cest.

3.2.11. Nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady skládkami, aby nedocházelo k rozmnožování škůdců a plevelů, udržovat pořádek, dodržovat hygienické předpisy

3.2.12. Při účinném hubení plevelů a škůdců používat schválené a nezávadné prostředky v souladu s Vyhláškou Ministerstva zemědělství č.40/97 Sb. a hygienickými předpisy.

3.2.13. Zajistit pravidelné sekání přidělené zahrady tak, aby nedošlo k rozšiřování plevelů. Na podzim a na jaře vyhrabat a zlikvidovat všechno spadlé listí, zajistit, aby je vítr nerozfoval na cizí, nebo společné pozemky a zajistit zvýšené udržování pořádku na pozemku, hlavně na místech, kde je předpoklad výskytu hlodavců. Zároveň při jejich objevení použít prostředky k zmenšení a odstranění jejich výskytu.

3.2.14. Nepoužívat v areálu osady střelné zbraně a zábavnou pyrotechniku.

3.2.15. Podílet se na udržování společných zařízení zahrádkové osady, společných ploch a nést náklady na údržbu těchto zařízení formou účelových příspěvků.

3.2.16. Každý uživatel pozemku dbá o údržbu plochy kolem svého pozemku v patřičném rozsahu (kosení trávy, hrabání listí. Na společných pozemcích dle domluvy např. sečení společné uličky mezi zahrádkami. Důležité je stříhání a údržba živého plotu tak, aby nezasahoval do průjezdného profilu uličky.

3.2.17. Dodržovat ustanovení o vjezdu, pohybu a výjezdu vozidel z areálu osady dle stanovení pravidel pro motorová vozidla dle bodu 5.9.

3.2.18. Dodržovat osadní řád a plnit dané podmínky členství, především pak podílet se finančně i pracovním chodu osady.

3.2.19. Z důvodu evidence a kontaktování, je každý člen ZO povinen hlásit výboru ZO veškeré změny či chystané změny, tzn. změna adresy bydliště, změna telefonního kontaktu, mailu apod.

4. Přidělování zahrádek

- 4.1. Pokud se nájemce rozhodne zahradu opustit a převést ji na nového nájemce, je povinen prioritně tento záměr oznámit výboru ZO a vyrovnat případné závazky vůči ZO (vyúčtování veškerých služeb, známek, vratka klíčů osady, poplatků apod.).
- 4.2. Členové ZO mají předkupní právo na opuštěnou zahradu, pokud o ní dle pořadníku mají zájem. Pokud členové ZO nemají o zahradu zájem, dojde k vyčíslení prostředků, které nájemce do pozemku za celou dobu vložil a zahrada se nabídne žadatelům dle vedeného pořadníku zájemců o zahradu viz bod 2.1.15. Pokud ani ti nesplní požadavky, může nájemce zahrady předat nabídku dalším osobám.
- 4.3. Původní nájemce zahrady je povinen při předání novému nájemci sdělit jeho práva a povinnosti dle bodu 3. Je povinen upozornit nového nájemce, že parcela, na které se zahrada nachází, je v nájemním vztahu ČZS vs. vlastník pozemku viz bod 1.2. a nelze tedy s pozemkem volně disponovat s nabízet ho k prodeji.

- 4.4. Současně se původní nájemce dostaví s novým nájemcem za předsedou ZO, kde bude nový nájemce poučen o svých právech a povinnostech. Bude mu předána k podpisu podnájemní smlouva o užívání pozemku ve dvou vyhotoveních, oproti podpisu Osadní řád, výměr nájemného, členský průkaz, univerzální klíč k branám osady, kontakty na členy výboru, číslo účtu pro placení nájmu a všech služeb související s užíváním zahrady, informace o mailu a webových stránkách. Zavedou se jeho kompletní osobní údaje do evidence člena ZO a vypíše se přihláška do ČZS, zaplatí manipulační poplatky
- 4.5. Převod nájemní smlouvy na rodinného příslušníka (syn, dcera, manžel/ka) musí být oznámen výboru ZO a s novým nájemcem se postupuje dle bodu 4.4.
- 4.6. Zemře-li nájemce zahrady, je povinnosti dědiců spojit se s výborem ZO a dohodnout se na dalším postupu.

5. Uspořádání zahrádek

- 5.1. Zahrádky musí být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím plánem osady.
- 5.2. Jednotlivé zahrádky jsou vyměřeny a výměry stanoveny dle nákresu.
- 5.3. Nájemci jsou povinni činit opatření k tomu, aby trvalé porosty a jiné invazivní porosty, jakož i větve a kořeny těchto porostů, nepřesahovaly na sousední zahrádky a společné plochy v osadě.
- 5.4. Chov včel a drobného hospodářského zvířectva je v osadě zakázán.
- 5.5. Komposty a sociální zařízení musí být umístěny tak, aby nebyl rušen vzhled a okolí zahrádek, neobtěžoval sousední uživatele zahrádek a musí být dodržována hygienická opatření
- 5.6. Na zahrádkách je možno stavět zahrádkářské chaty dle povolených rozměrů, sloužící pro odpočinek, uskladnění výpěstků, náradí a jiných zahrádkářských potřeb, a to v souladu se smlouvou mezi výborem ZO ČZS a majitelem pozemku, tzn. bez betonových základů.
- 5.7. Jednotlivé branky v oplocení zahrádkové osady, provozní a technická zařízení, je možno zřizovat po předchozím souhlasu výboru ZO ČZS za podmínek platných právních předpisů.
- 5.8. Jednotlivé zahrádky je možno oddělit dřevěným, nebo drátěným plotem do výšky max. 1,0 m. Přírodním plotem do výšky max 2 m. Nelze stavět nepropustné nebo neprůhledné betonové zdi a jiné ploty.
- 5.9. Parkovat v osadě je povoleno jen členům ZO Kamarýtova, a to pouze vlastní vozidlo, pokud z něj neunikají provozní kapaliny a parkuje-li vozidlo na svém pozemku. Parkováním se rozumí odstavení vozidla po dobu pobytu majitele v osadě. Stání vozidla na společných příjezdových cestách je zakázáno. Výjimkou stání vozidla na společných příjezdových cestách je vyložení, nebo naložení nákladu, a to na dobu nezbytně nutnou. Vjezd cizích motorových vozidel je povolen pouze pro naložení a vyložení nákladu. Škody vzniklé vjezdem vlastního vozidla, nebo vjezdem cizího vozidla se souhlasem člena (naložení a vyložení nákladu) je člen povinen neodkladně, nebo do stanoveného termínu odstranit na vlastní náklady. Této odpovědnosti se nelze zprostit.

6. Pořádková opatření

V případě, že nájemce zahrady poruší, nebo trvale i přes upozornění porušuje ustanovení Osadního řádu ZO, stanov ČZS a vyhlášky města, může Výbor ZO uložit pořádková opatření jimiž jsou:

- 6.1. napomenutí, nebo písemnou formou
- 6.2. finanční postih v případě skutečně zjištěné škody a 100% úhrada této škody s určením termínu splatnosti. O výši finančního postihu rozhoduje výbor ZO. Nezaplacení škody v termínu je bráno jako hrubé porušení Osadního řádu a vystavuje se ukončení nájemní smlouvy.

Při opakovaném porušování platného Osadního řádu, stanov ČZS a vyhlášky města, (pravidlo 3x a dost), Výbor ZO uloží tato pořádková opatření:

- 6.3. finanční postih v případě skutečně zjištěné škody a 100% úhrada této škody s určením termínu splatnosti. . O výši finančního postihu rozhoduje výbor ZO.
- 6.4. ukončení činnosti na přiděleném pozemku, výpovědí nájemní smlouvy, ukončení členství v ČZS a vyloučení z osady dle stanov ČZS

7. Opatření při neplacení nájmu

V případě, že nájemce zahrady nezaplatí pololetní nájem v řádném termínu (do 15.1 a 15.7 daného roku), bude o skutečnosti okamžitě informován formou sms, nebo telefonu. Má limit 14 dní po řádném termínu sjednat nápravu.

Pokud se tak nestane, bude nájemci vystavena pokuta 1000Kč, která bude účtována při řádném vyúčtování služeb. Při opakovaném nezaplacení nájmu hrozí nájemci ukončení nájemní smlouvy.

8. Vstup cizích osob do zahrádkové osady

Je povolen pouze za doprovodu člena, uživatele zahrádky, nebo jeho rodinného příslušníka, který je povinen dbát, aby se tato osoba nedopouštěla jednání v rozporu s osadním řádem, odpovídá za škody, které tato osoba způsobí a je povinen vzniklou škodu na vlastní náklady odstranit neodkladně, nebo do stanoveného termínu. Této odpovědnosti se nelze zprostit.

9. Skončení podnájmu zahrádky

- 8.1. Jednostrannou výpovědí podnájemní smlouvy ze strany podnájemce k 1. říjnu běžného roku
- 8.2. Zrušením členství v ZO ČZS ze závažného porušení členských povinností, zákazem činnosti a vstupu do zahrádkářské osady viz bod 6.4.
- 8.3. Okamžitou výpovědí smlouvy ze strany ZO ČZS, pokud nájemce nevyužívá přidělený pozemek pro účel stanovený platným Osadním řádem, nebo používá pozemek v rozporu s podnájemní smlouvou
- 8.4. Zrušením členství pro neplacení členských příspěvků, služeb a nájmu v řádném termínu
- 8.5. Usnesením ZO ČZS v případě, že dojde k částečnému zániku zahrádkové osady
- 8.6. Je-li třeba s ohledem na veřejný zájem pozemek vyklidit
- 8.7. Úmrtím člena zahrádkové osady, pokud dědic neprojeví zájem o členství v ZO ČZS a ČZS

Zánik členství nezakládá nárok na vrácení členských, nebo účelových příspěvků, či náhradu za vykonanou práci na společných zařízeních

Rozvodu elektrické energie a vodovodního řádu, které jsou majetkem ZO Kamarýtova, může využívat jen člen této organizace.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Osadní řád je závazný pro všechny členy ZO ČZS Kamarýtova Ostrava
- 9.2. Tento Osadní řád byl přijat na členské schůzi dne 29.3.2025 a v plném znění s okamžitou platností nahrazuje Osadní řád ze dne 24.6.2023
- 9.3. O případných změnách a doplňcích tohoto osadního řádu rozhoduje členská schůze.

V Ostravě dne 29.3.2025

.....
Stárková Gabriela
předseda ZO Kamarýtova

.....
Anděl Jaroslav
místopředseda ZO Kamarýtova