

# OSADNÍ ŘÁD

## zahrádkové osady ZO ČZS Křemen v Lužci nad Vltavou

### I.

#### Charakter a účel zahrádkové osady

1. Zahrádkovou osadu ZO ČZS Křemen tvoří soubor zahrad jednotlivých vlastníků sdružených v Základní organizaci Českého zahrádkářského svazu Křemen Lužec nad Vltavou (dále jen členů zahrádkové osady), umístěných na katastrálním území Lužec, obec Lužec pod parcelními čísly 73/1 – 32, 75/1 – 53, 76/1 – 23, 1318/2, 5 – 25, 1319/1 – 3, 1397/1 – 2, sloužící zejména k pěstování zeleniny, ovocných a jiných plodin, okrasných rostlin a k relaxačnímu a rekreačnímu využití členy základní organizace a jejich rodin, a byla zřízena na základě stavebního povolení vydaného odborem výstavby ONV Mělník č.j. Výst. 13/409/96 ze dne 6. 9. 1996.
2. Zahrádková osada je uceleným územním souborem, který není možné oproti stávajícímu stavu rozšiřovat, doplňovat nebo měnit bez souhlasu členské schůze ZO ČZS a příslušných orgánů státní správy.  
Provádět stavební úpravy lze pouze v souladu se stavebním zákonem, pokud stavbou nebo její úpravou není narušen nebo změněn charakter zahrady či pozemku a není narušen účel, k němuž podle tohoto osadního řádu zahrádková osada slouží.
3. O převodu vlastnických práv, případně o jejich změně jsou členové zahrádkové osady povinni informovat výbor základní organizace. Převod vlastnických a užívacích práv ke společným zařízením je možný jen na základě usnesení členské schůze.

### II.

#### Společná zařízení

1. Součástí zahrádkové osady jsou společná zařízení, která jsou v majetku ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou a jsou určena k užívání členů zahrádkové osady, kteří jsou členy Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Křemen Lužec nad Vltavou.  
Jde o tato společná zařízení:
  - vodárna se zařízením a studna na pozemcích parc. č. 73/14 a st. 589, rozvody vodovodu po osadě
  - pozemek parc. č. 73/14 a st. 589, na kterých je umístěna vodárna a víceúčelový technický objekt ZO
  - oplocení pozemku parc. č. 73/14 (vodárna)
  - vrata cesty na pozemku parc. č. 73/15

- vrata ohraničující pozemek parc. č. 1318/21 a 76/15 (cesta k oboře)
  - vrata cesty na pozemku parc. č. 1318/10
  - víceúčelový technický objekt (stavební buňka) na pozemku parc. č. 73/14
  - dlouhodobý hmotný majetek evidovaný v inventárním seznamu ZO.
2. Součástí zahrádkové osady jsou společná zařízení, která jsou v užívání ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou se souhlasem vlastníka
- a/ obce Lužec nad Vltavou:
- pozemky tvořící cesty osadou parc. č. 72/1, 73/15, 73/25, 1318/9, 75/32, 1318/16, 76/21, 75/23, 76/1, 1318/2, 75/1, 1319/1
- b/ Středočeských energetických závodů:
- kiosky přívodu el. zařízení na cestě od obce k vodárně a el. přívod do vodárny
- c/ podílníků na el. rozvodech v osadě:
- rozvody elektřiny v osadě až po kiosky včetně nich.
3. Členové ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou jsou oprávněni užívat společná zařízení v rozsahu potřebném k dosažení účelu, k němuž byla zahrádková osada a společná zařízení zřízeny. El. zařízení mohou používat pouze podílníci, kteří uhradili podíl na jejich zavedení. Rozšiřování el. rozvodů bez výslovného souhlasu všech podílníků je vyloučeno.
4. Členové ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou jsou povinni přispívat k udržování společných zařízení a prostor účelovými finančními prostředky i osobním plněním v rozsahu schváleném členskou schůzí a v mezidobí rozhodnutím výboru ZO. Povinnost k udržování el. zařízení se vztahuje pouze na jeho podílníky. Osobní plnění lze nahradit finanční částkou, jejíž výši stanoví členská schůze.
5. Skončením členství v ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou končí platnost oprávnění užívat společná zařízení a povinnost podílet se na jejich udržování. Toto oprávnění a povinnost pozbývá rovněž člen ZO, který odmítl svůj souhlas s tímto osadním řádem, nebo jej opakovaně porušuje, ač byl na povinnost se takového porušování zdržet písemně upozorněn výborem ZO.
6. Stane-li se vlastníkem či uživatelem zahrádky, pozemku nebo stavby v zahrádkové osadě osoba, která není členem ZO ČZS, nebo její členství v Českém zahrádkářském svazu a základní organizaci ČZS Křemen Lužec nad Vltavou skončilo a zůstala vlastníkem či uživatelem zahrádky, je oprávněna užívat společné prostory a společné zařízení ZO jen za předpokladu uzavření smlouvy o užívání společných zařízení se základní organizací. Užívání společných zařízení bez této smlouvy nebo v rozporu s ní je považováno za protiprávní a bude řešeno jako přestupek proti majetku podle přestupkového zákona.

### III.

#### Správa osady

1. Zahrádkovou osadu spravuje výbor ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou, který zejména
  - zajišťuje v rámci své působnosti úkoly vyplývající ze stanov ČZS
  - dohlíží na dodržování osadního řádu a rozhodnutí členské schůze, příp. výboru ve věcech užívání zahrádkové osady
  - v rozsahu usnesení členské schůze hospodaří s finančními prostředky ZO, činí neodkladná opatření k jejich využití a při správě společných zařízení
  - organizuje opatření k udržování a úpravě společných zařízení, brigády, opravy
  - dbá na to, aby nedocházelo k neoprávněnému užívání společných prostor a zařízení a porušování účelu zahrádkové osady
  - činí pořádková opatření při porušení osadního řádu, je oprávněn upozorňovat rušitele na následky porušení
  - vyjadřuje se k žádostem o úpravy zahrádek a objektů na nich
  - udržuje kontakt s obecním úřadem při obstarávání záležitostí zahrádkové osady a ZO
  - vyřizuje žádosti, náměty a připomínky členů zahrádkové osady, případně činí na jejich základě neodkladná opatření do doby schválení členskou schůzí.
2. Výbor nebo jím zmocněný člen má právo přístupu na jednotlivé zahrádky, aby zabránil škodě, která by mohla být způsobena jiným členům osady, nebo z důvodu kontroly dodržování osadního řádu. Přitom je povinen šetřit práva vlastníků zahrádek a omezit je jen v nezbytně nutném rozsahu.
3. Výbor dává členům zahrádkové osady na vědomí svá opatření sdělením na členské schůzi nebo na vývěsce v informační skříňce. Závažná sdělení jednotlivým členům sděluje výbor písemně, případně na výborové schůzi ústně. Členové zahrádkové osady jsou povinni se na výborové schůze na vyzvání zúčastnit. Členové zahrádkové osady jsou dále oprávněni se na výbor ústně i písemně svými náměty, návrhy a připomínkami, případně se zúčastnit výborové schůze, pokud o to ze závažných důvodů požádají.
4. V případě, že nabyvatelem (uživatel) zahrádky v zahrádkové osadě se stane osoba, která není členem ZO ČZS, výbor zajistí zpracování a uzavření smlouvy o užívání společných zařízení s touto osobou, která bude obsahovat úpravu režimu užívání ve smyslu tohoto osadního řádu včetně výše a způsobu úhrady tohoto užívání podle rozhodnutí členské schůze. Do doby tohoto rozhodnutí stanoví předběžně výši úhrady poměrným podílem veškerých nákladů na správu, pořizování a odpisy všech společných zařízení. Dohlíží na plnění smluvních povinností a v případě jejich porušení postupuje podle čl. 4 stati II tohoto osadního řádu.

## IV.

### Režim užívání zahrádkové osady

Zahrádková osada jako soubor společných prostor, zařízení a zahrádek užívaných členy zahrádkové osady slouží především k zabezpečení jejich společných a oprávněných individuálních zájmů při zahrádkářské činnosti, relaxaci a aktivnímu odpočinku, při respektování práv a oprávněných zájmů ostatních členů. K tomu složí tato režimní opatření:

1. Zahrádky a objekty na nich vybudované lze používat v souladu s účelem a charakterem zahrádkové osady podle stati I tohoto osadního řádu. Stavby trvalého charakteru (zpravidla zahrádkářské chaty) a provozní zařízení (např. skleníky, nádrže na vodu, kompostišťe, kůlny, dřevníky apod.) lze budovat a užívat za podmínek stanovených zákonem a za předpokladu, že nenaruší charakter, účel a vzhled zahrádkové osady.
2. Na zahrádkách není povoleno pěstování vysokovzrostlých stromů a dřevin, které by omezovaly práva vlastníků ostatních zahrádek, zejména pokud by stínily jiné zahrádky a objekty na nich vybudované, produkovaly nadměrný spad listů a plodin na jiné zahrádky, nebo by ohrožovaly svým stavem a vzrůstem zdraví, majetek a životní prostředí v osadě. Vzdálenost dřevin od sousedních zahrádek se řídí podle občanského zákoníku (stromy přesahující výšku 3 m – ve vzdálenosti nejméně 3 m od sousedního pozemku, ostatní stromy ve vzdálenosti nejméně 1,5 m).
3. Pěstitelé stromů, keřů a vysokovzrostlých květin a trav musí učinit opatření, aby nepřesahovaly nad sousední pozemek a do společných prostor a jejich odnože aby nepronikaly do sousedních zahrádek.
4. Drobné hospodářské zvířectvo je povoleno chovat v zahrádkách v omezené míře jen se souhlasem výboru ZO, nemají-li připomínky vlastníci a uživatelé bezprostředně sousedících zahrádek a neobtěžuje-li to hlukem, pachem nebo vzhledem ostatní členy zahrádkové osady. Chov včel je možný za obdobných podmínek, přičemž úly musí být umístěny tak, aby včely neobtěžovaly sousedy a kolemjdoucí.
5. Komposty a hnojiva musí být umístěny na zahrádkách tak, aby nebyl narušen vzhled osady i zahrádek a musí být pokryty zeminou.
6. Odpad ze zahrádek včetně pevného domovního odpadu může být vyvážen jen do určených kontejnerů, případně na určená místa. Mimo tato místa nesmí být žádný odpad v prostorách osady ukládán. V opačném případě, po marné výzvě odpovědné osoby k odstranění, bude odpad likvidován na náklady znečišťovatele.
7. Užívání motorových vozidel v prostorách zahrádkové osady a v jejich bezprostřední blízkosti je povoleno jen při přísném dodržování dopravních předpisů a při dodržování nejvyšší rychlosti do 20 km/hod. v ulici Na Křemenu a při zvlášť zvýšené opatrnosti na ostatních komunikacích v osadě.

8. Mimo pozemky ve vlastnictví členů zahrádkové osady je parkování motorových vozidel povoleno jen v místech, kde tím není omezen běžný provoz. Mytí vozidel v osadě je povoleno jen způsobem, kterým nedojde ke znečištění komunikací a ostatních prostor.
9. Používání chemických prostředků, které by mohly ohrozit vodu, půdu a rostlinstvo, je v zahrádkové osadě a její bezprostřední blízkosti zakázáno.
10. V prostorách zahrádkové osady a v její bezprostřední blízkosti není dále povoleno
  - nechat volně pobíhat psy a jiná zvířata, znečišťovat cesty, společné prostory a okolí zahrádkové osady jejich exkrementy
  - užívat motorové pily, sekačky a jiná zařízení působící nadměrný hluk v ranních a večerních hodinách a v době poledního klidu od 12 do 14 hodin - toto omezení platí jen v období úředně vyhlášeného letního času
  - rušit noční klid
  - používat střelné zbraně
  - znečišťovat ovzduší spalováním umělých hmot, dehtu a jiných obdobných látek, zakládat a udržovat otevřené ohně v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.
11. Členové základní organizace ČZS jsou dále povinni:
  - dodržovat stanovy ČZS a ustanovení platného osadního řádu
  - zúčastňovat se členských schůzí ZO ČZS
  - ve stanovené lhůtě platit členské a účelové příspěvky, účastnit se prací při budování a údržbě společných zařízení.Všichni členové zahrádkové osady jsou povinni
  - udržovat zahrádky, stavby a objekty na nich zřízené v řádném stavu, hubit plevel, chránit pozemky a porosty před škůdci a chorobami, odstraňovat nevhodné porosty
  - umožnit na svých pozemcích provádět práce potřebné pro provoz společných zařízení
  - šetřit zařízení osady a společný majetek, každé poškození hlásit výboru ZO
  - zdržet se jakéhokoliv jednání, které by narušovalo soužití v zahrádkové osadě.
12. Cizím osobám není vstup do osady povolen bez souhlasu členů zahrádkové osady. Členové odpovídají za to, že příslušníci jejich rodin, jakož i jimi uvedené osoby budou zachovávat v přiměřeném rozsahu ustanovení osadního řádu. Rovněž odpovídají za škody jimi způsobené, nebo které způsobí sami.
13. Při nedodržení povinností stanovených osadním řádem může výbor ZO nařídit na náklady člena zahrádkové osady náhradní opatření spočívající v úplatném splnění povinnosti jinou osobou, pokud byl člen marně vyzván, aby svoji povinnost splnil nebo odstranil závadný stav a byla mu k tomu poskytnuta dostatečná lhůta.
14. Dopustí-li se člen zahrádkové osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván osadní správou k nápravě, při marné výzvě se má za to, že toto smíří řízení

bylo neúspěšné a ZO ČZS má právo se domáhat u místního orgánu státní správy (OÚ Lužec nad Vltavou), eventuálně soudní cestou obnovení pokojného stavu podle občanského zákoníku. U členů ČZS může být hrubé nebo opakované porušení osadního řádu považováno za důvod k pořádkovým opatřením dle stanov nebo k vyloučení z ČZS, v případě způsobení škody na společných zařízeních za důvod odnětí práva k jejich užívání.

## V.

### **Pravidla odběru elektrické energie**

1. Základní organizace ČZS zajišťuje:
  - provoz rozvodů elektrické energie (od transformátoru k podružným elektroměrům uživatelů) a jejich pravidelnou kontrolu
  - údržbu kiosků a jejich zajištění
  - pravidelný odpočet spotřeby energie (jedenkrát ročně), vyúčtování spotřeby a výběr plateb od uživatelů a úhradu dodavateli energie
  - průběžné informace o technickém stavu rozvodů, jejich preventivních prohlídkách a vyúčtování energie na jednání orgánů ZO
2. Uživatelé jsou povinni:
  - udržovat v bezporuchovém stavu své podružné elektroměry
  - zdržet se jakýchkoliv zásahů do zařízení, které by vedly k neoprávněnému užívání rozvodů a odběru energie, nebo zkraslení, ztížení či znemožnění odpočtu její spotřeby
  - umožnit odpočet spotřeby el. energie
  - hradit ve stanovených termínech a stanoveným způsobem spotřebu energie a stanovené zálohy na další období ve výši úhrady spotřeby za předchozí zúčtovací období.
3. ZO je oprávněna v případě, kdy odběratel el. energie neuhradí ve stanoveném termínu spotřebovanou energii včetně zálohy na další období, odpojit přípojku rozvodu k odběrateli. Zapojení bude obnoveno až po úhradě pohledávky za spotřebovanou energii včetně zálohy a úhrady nákladů zapojení ve výši 500 Kč.

## VI.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tento osadní řád je závazný po každého člena ZO ČZS – uživatele zahrádky a společných zařízení v zahrádkové osadě. Pro členy zahrádkové osady – nečleny ČZS – je osadní řád závazný, pokud je tato závaznost potvrzena ve smlouvě o užívání společných zařízení.

2. Tento osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí ZO a jeho publikací způsobem, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni členové zahrádkové osady.
3. Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné a účinné až po schválení členskou schůzí a publikací podle čl. 2 této stati.

Osadní řád byl schválen na členské schůzi ZO ČZS Křemen Lužec nad Vltavou dne

.....  
7. 6. 2014  
.....

Předseda ZO ČZS:

.....  
*Kobylka*  
.....

Pověřený člen výboru ZO:

.....  
*Kaluta*  
.....