

# OSADNÍ ŘÁD ZAHŘÁDKOVÉ OSADY 61

(platnost od 12. 9. 2015)

## I. Vymezení zahrádkové osady 61

1. Zahrádková osada 61 (dále jen „osada“) je souhrnné označení pro 163 samostatných zahrádek v Ostrově, místní části Dolní Žďár, k.ú. Dolní Žďár u Ostrova, umístěných v oploceném areálu těsně navazujícím na Lesopark Borecké rybníky. Součástí osady jsou zejména přístupové cesty k zahrádkám na pozemcích uvnitř areálu, event. pozemky vně areálu, jeho oplocení včetně vjezdových bran a vstupních branek, jakož i vodovodní řád včetně přípojky od hlavního vodoměru Vodáren a kanalizací Karlovy Vary a.s., kontrolních šachet a odboček uvnitř osady až po vyústění na jednotlivých zahrádkách.
2. Osada nemá svéprávnost ani právní osobnost. Není tudíž způsobilá nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem a není způsobilá mít v mezích právního řádu práva a povinnosti.
3. Přílohou č. 1 osadního řádu je plánec osady s vyznačením jednotlivých zahrádek.

## II. Správa osady

1. Každý, kdo má vlastnická či spoluvlastnická práva k pozemkům a dalším nemovitým věcem náležejícím do osady (nadále jen „vlastník“) se účastní na správě a provozu osady.
2. Vlastník má právo podávat návrhy, o návrzích rozhodovat a současně je povinen podle rozhodnutí vlastníků se určeným dílem a stanoveným způsobem podílet na nákladech spojených s provozem, údržbou a používáním nemovitých věcí náležejících do osady, jakož i nákladech spojených se správou osady.
3. Vlastník je povinen neprodleně písemně sdělit osadnímu výboru, jestliže svou nemovitou věc v osadě dá do pachtu či nájmu nebo do výpůjčky, anebo je-li tato jiným užívána z jiného důvodu. Stejně je povinen učinit, jestliže vlastnická práva k pozemkům v osadě zcela nebo zčásti převedl na jiného. V případě přechodu vlastnických práv k nemovité věci má tuto povinnost nový vlastník.
4. Vlastníci při výkonu vlastnického práva rozhodují zpravidla na shromáždění, které se koná nejméně jedenkrát v roce. Na něm jsou především projednávány zpráva osadního výboru o uplynulém období a záměry pro období následující včetně finančního zajištění.
5. Shromáždění vlastníků svolává osadní výbor, který o jeho konání vlastníky včas vyrozumívá písemně ve vývěsních skříňkách v osadě či doručením oznámení na adresu (poštovní či email) za tím účelem osadnímu výboru sdělenou. Shromáždění vlastníků je osadní výbor povinen svolat, jestliže to požaduje nejméně třetina vlastníků. Při rozhodování o společné věci se hlasy vlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.
6. Z právního jednání týkajícího se společné věci jsou vlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
7. Osadní výbor zajišťuje v mezích daných obecně závaznými předpisy a rozhodnutími vlastníků, včetně osadního řádu, běžnou správu osady. Za tím účelem je osadní výbor oprávněn a povinen průběžně kontrolovat dodržování osadního řádu a činit vhodná opatření k nápravě závadného stavu.
8. Z plnění svých povinností jsou členové osadního výboru ostatním vlastníkům osobně odpovědní. Výkon funkce je nezastupitelný. Kompetence členů osadního výboru jsou uvedeny v příloze č. 2 osadního řádu. Počet členů osadního výboru a pravidla volby stanoví shromáždění vlastníků.
9. Kontrolu hospodaření s peněžními prostředky určenými na provozní účely a správu osady, jakož i věcí za ně pořízených, provádí revizní komise. Revizní komise je oprávněna kdykoliv si vyžádat doklady o hospodaření s těmito prostředky. Celkovou revizi provádí minimálně jedenkrát ročně.

10. Informace a rozhodnutí osadního výboru a sdělení revizní komise jsou zveřejňovány na vývěškách v osadě. Má se za to, že všichni vlastníci se s nimi seznámili, uplynulo-li patnáct dnů od jejich vyvěšení.
11. Členové osadního výboru a revizní komise jsou voleni na pětileté funkční období, a to zpravidla na výročním shromáždění vlastníků. Funkce člena osadního výboru či revizní komise se tento může vzdát nebo z ní může být vlastníky odvolán.
12. Souběžné členství v osadním výboru a revizní komisi je vyloučeno. Vyloučeno je též, aby členové osadního výboru či revizní komise byli manželé nebo osoby blízké, a to do třetího stupně příbuznosti.

### III. Základní pravidla chování v osadě

1. Chování každého má být v souladu s dobrými mravy. Není dovoleno rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Nikdo nesmí těžít ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
2. Každý se musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat na pozemek.
3. Přímou přivádět imise na pozemek jiného vlastníka není dovoleno, a to bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.
4. Způsobí-li věc, zvíře nebo výkon práva na pozemku škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu. Movitou věc může zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.
5. Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkově sousedního pozemku.
6. Působí-li kořeny nebo větve stromu přesahující ze sousedního pozemku škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu, je dovoleno šetrným způsobem a ve vhodné roční době je odstranit, jestliže v přiměřené době od požádání vlastník sousedního pozemku neučiní nápravu.
7. Části jiných rostlin přesahující ze sousedního pozemku mohou být odstraněny odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.
8. Stromy, které obvykle přesahují výšku 3 m, je dovoleno vysazovat ve vzdálenosti nejméně tři metry od společné hranice, ostatní stromy ve vzdálenosti 1,5 m.
9. Vlastník pozemku umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku a hospodaření na něm, nelze-li toho dosáhnout jinak.
10. Vlastník je povinen strpět vstup jiného vlastníka, popř. osadním výborem zmocněné osoby, na svůj pozemek, a to v případě nezbytné potřeby, zejm. hrozí-li vážná újma a nelze-li toto zajistit jinak.
11. Každý si může přiměřeným způsobem dopomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Hrozí-li neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může jej každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené.
12. Směřuje-li však svépomoc jen k zajištění práva, které by jinak bylo zmařeno, musí se ten, kdo k ní přikročil, obrátit bez zbytečného odkladu na příslušný orgán veřejné moci.

#### IV. Zvláštní pravidla chování v osadě

1. Vstup a vjezd do osady je dovolen vlastníkům. Jen s jejich souhlasem je dovolen vstup a vjezd jiným osobám. V případě pochybnosti jsou povinny souhlas vlastníka prokázat.
2. V osadě je povolena rychlost jízdy do 20 km/hod. a platí zde obecně závazná pravidla provozu na pozemních komunikacích. Motorová vozidla mohou do osady vjíždět jen tehdy, je-li to nezbytné. Vjezd vozidel, jejichž celková hmotnost přesahuje 3,5 tuny je možný jen po dohodě s osadním výborem.
3. **Vstupní branky do osady musejí být po každém průchodu zavřeny a v určené době zamčeny**, vjezdové brány po každém průjezdu neprodleně zavřeny a zamčeny. Pokud někdo jiný tyto povinnosti nesplní, je žádoucí, aby tak učinil každý, kdo takový stav zjistí.
4. **Veškeré stroje a nástroje se spalovacím motorem a veškeré stroje s elektrickým motorem** je v době od dubna do září včetně dovoleno používat od pondělí do pátku v době od 08:00 hod. do 20:00 hod. a v sobotu od 08:00 hod. do 12:00 hod., pokud na některý den nepřipadne státem uznaný svátek.
5. Zakládat a udržovat otevřený oheň, včetně užití v krbu, grilu či udírně, je možno bez časového omezení, vždy ale v souladu s obecně závaznými předpisy a za podmínky, že to jiné nijak neobtěžuje. Na oheň musí být náležitě dohlíženo.
6. Chov zvířat je v osadě zakázán. Na komunikacích uvnitř osady není dovolen volný pohyb psů.
7. Včas a náležitým způsobem musí být na pozemcích zahrádek odstraňován takový plevel, škodlivý hmyz a choroby, které by se jinak šířily na cizí pozemky. Je-li prováděn jakýkoliv postřik, nesmí bez souhlasu souseda zasáhnout na jeho pozemek.
8. Veškeré pozemky v osadě smějí být užívány jen k účelu, k němuž jsou určeny. Odpad je nutno třídít a nakládat s ním předepsaným způsobem. Je třeba kompostovat vše, co je k tomu vhodné a způsobilé.
9. Každá zahrádka musí být zřetelně označena pořadovým číslem.
10. V osadě je zakázáno používat jakékoliv střelné zbraně.

#### V. Základní pravidla pro náhradu škody

1. Každý je povinen si počínat při svém konání tak, aby jinému nevznikla újma (dále jen „škoda“). V těch případech, kdy to zákon stanoví, je škůdce povinen nahradit škodu bez ohledu na své zavinění.
2. Kdo porušil právní povinnost, nebo má a může vědět, že ji poruší, má povinnost oznámit to bez zbytečného odkladu osobě, které z toho může vzniknout škoda.
3. Nezakročí-li ten, komu škoda hrozí, k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého, čemu mohl zabránit.
4. V případě škody způsobené nezletilým, odpovídá za škodu vedle něho zásadně ten, kdo zanedbal náležitý dohled nad ním.
5. Způsobí-li škodu více škůdců, odpovídají za ni společně a nerozdílně.

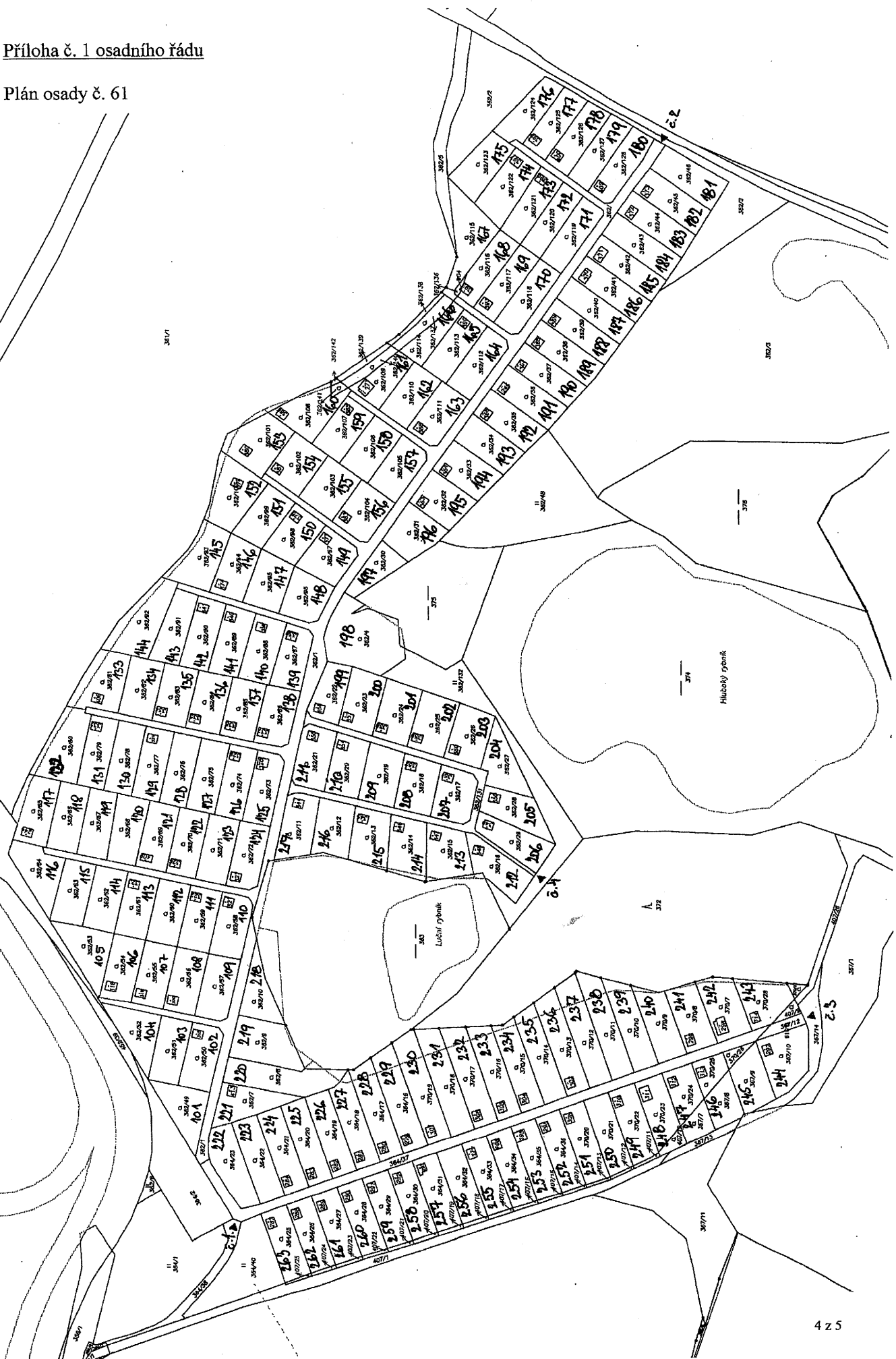
#### VI. Postih

1. Kdo poruší, byť z hrubé nedbalosti, povinnost vyplývající z osadního řádu, anebo poruší povinnost převzatou, může za to být postižen, a to i tehdy, kdy nevznikne škoda.
2. Postih musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Příloha č. 1 osadního řádu

Plán osady č. 61

OSADA č. 61



## Příloha č. 2 osadního řádu

Kompetence osadního výboru:

1. jednat ve věcech provozu osady s úřady a institucemi;
2. připravovat a předkládat návrhy, týkající se organizace osady a majetkových poměrů v osadě;
3. organizačně zajišťovat otázky související s vlastnictvím pozemků;
4. organizačně zajišťovat řešení otázek souvisejících se stavebním řízením, dotýkající se osady jako celku;
5. vést evidenci vlastníků pozemků a jejich faktických uživatelů; dbát na aktualizaci této evidence;
6. organizačně zajišťovat shromáždění vlastníků;
7. provádět zápisy ze schůzí osadního výboru a shromáždění vlastníků;
8. zajišťovat vyvěšení informací, pokynů a závěrů ze schůzí a shromáždění ve skříňkách v osadě;
9. vyřizovat korespondenci týkající se osady;
10. vést evidenci o hospodaření s peněžními prostředky určenými na činnost osady (dále jen „finance“), aby poskytovala jednoznačný přehled o vzniku, existenci a uspokojování jedné každé pohledávky a jejím uspokojení, jakož i jednoho každého závazku a jeho plnění;
11. pohyb financí zachytit v peněžním deníku a pokladním deníku, a doložit prvotními doklady;
12. finance shromažďovat na bankovním účtu za podmínek stanovených zvláštním ujednáním;
13. jen výjimečně přijímat a vyplácet finance v hotovosti a dbát, aby finanční limit v pokladně nepřekročil částku 5.000,- Kč, leda by osadní výbor stanovil výjimečně jinak;
14. zpracovávat podklady pro výplatu peněžních náhrad za práce ve prospěch osady;
15. průběžně sledovat stav vnějšího oplocení osady, způsob údržby a oprav oplocení;
16. pravidelně kontrolovat technický stav zámků u vjezdových bran a vchodových branek a podle potřeby zajišťovat jejich včasnou výměnu a opravy;
17. zabezpečovat připojení vodovodního řádu osady na veřejnou vodovodní síť a odpojení od ní;
18. dbát na provozuschopnost vodovodního řádu, zejména pravidelným sledováním těsnosti a včasným odstraňováním případných poruch;
19. zajišťovat odečty vodoměrů před a po skončení provozu vodovodního řádu;
20. zajišťovat plombování vodoměrů a koncových míst rozvodů vody na jednotlivých zahrádkách;
21. organizovat namátkové kontroly neporušenosti plomb;
22. vést evidenci o odběrných místech, připravovat podklady pro rozúčtování spotřeby vody;
23. průběžně sledovat technický stav a sjízdnost všech komunikací včetně odstavných ploch mimo osadu;
24. dbát, aby průjezdnost komunikací nebyla omezována, zejména porosty do nich zasahujícími, odstavenými dopravními prostředky či umístěním věcí;
25. na údržbě a při opravách komunikací prováděné práce osobně kontrolovat;
26. organizovat a osobně dohlížet na prováděné práce při údržbě oplocení, cest, vodovodu, popř. dalších a dbát na jejich efektivitu;
27. o veškerých pracích (údržba oplocení, cest, vodovodu, popř. další) vést evidenci, aby poskytovala informace o tom, kdy, kde a co konkrétně bylo konáno, kdo se zúčastnil;
28. průběžně sledovat dodržování povinností stanovených v osadním řádu, zjištěné nedostatky evidovat a navrhnout opatření k nápravě;
29. zabezpečovat podklady pro vypracování rozpočtu a zpracování zprávy pro shromáždění vlastníků;
30. dodržovat zásady stanovené pro archivaci písemností vzniklých v souvislosti s činností v osadě.