

# OSADNÍ ŘÁD

## ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ČESKÉHO ZAHŘÁDKÁŘSKÉHO SVAZU POMĚNICE

Evidenční číslo ZO: 101029

IČ 69001898

---

### I.

#### Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

(1) Zahrádková osada Poměnice základní organizace ČZS Poměnice (dále jen „základní organizace“) jako ucelený soubor zahrádek, společných prostor a zařízení byla zřízena na základě hospodářské smlouvy č.j. Vnitř. 257/82-Be ze dne 9.4.1982 s bývalým MěNV Benešov na pozemku katastru číslo 4343. V roce 1995 stát (Pozemkový fond ČR) odprodal jednotlivé zahrádky jejich vlastníkům a společné prostory základní organizaci. Společné pozemky o výměře 1,446 ha jsou zapsány v Listu vlastnictví č. 3387, katastrální území Benešov.

(2) Tento osadní řád definuje člena zahrádkové osady Poměnice (dále jen „člen osady“), kterým je

- a) člen základní organizace,
- b) vlastník zahrádky, který není členem základní organizace, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace a písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu.

(3) Pozemky v nájmu jsou členové osady oprávněni užívat na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem pozemku. Při hrubém nebo opětovném porušení „Smlouvy o využívání společných prostorů a zařízení v zahrádkářské osadě“ resp. „Smlouvu o užívání a úhradě poplatků“ (dále též „Smlouva“) nebo osadního řádu je základní organizace oprávněna od smlouvy odstoupit.

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

- a. vodárna a čerpadla s nádrží užitkové vody a vodovodní řád až po vyústění na pozemek vlastníka zahrádky,
- b. parkoviště motorových vozidel nezapsané v katastru nemovitostí,
- c. nezpevněné cesty, pouze pokud nejsou rozmáčené,
- d. oplocení zahrádkové osady, včetně vstupní brány do zahrádkové osady a branek,
- e. společenská budova,
- f. zděné a mobilní WC,
- g. technické zázemí.

(5) Správu pozemků definovaných v odst. 1 tohoto osadního řádu jako společné prostory a společná zařízení uvedená v odst. 4 tohoto osadního řádu (dále též „společný majetek“) vykonává základní organizace. Se členy osady uzavírá základní organizace „Smlouvy o využívání společných prostorů a zařízení v zahrádkářské osadě“ resp. „Smlouvu o užívání a úhradě poplatků“ společného majetku základní organizace, eventuálně o náhradním plnění úhrad (naturální plnění, osobní plnění formou účelové brigády atp.).

(6) Pořizování a údržba pozemků a společných zařízení:

- a) Společný majetek je pořizován, spravován a udržován z účelových příspěvků členů zahrádkové osady (dále jen „účelový příspěvek“),
- b) Výše provozního poplatku, který je jednou ze součástí účelových příspěvků členů zahrádkové osady nemůže být nižší než souhrn nákladů za správu, provoz, udržování a údržbu, daní, poplatků a jiných zdrojů, včetně plánované rezervy, které základní organizace vynaloží na správu zahrádkové osady a společných zařízení.

## II. Správa osady

(1) Správu osady vykonává výbor základní organizace.

(2) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy pozemků, staveb a zařízení základní organizace, člen osady, který je vlastníkem, nájemcem zahrádky umožní po předchozím projednání přístup na zahrádku<sup>1)</sup> členům výboru, členům kontrolní komise, nebo výborem pověřeným členům osady zejména za účelem:

- a) zjištění stavu rozvodů užitkové vody a opravy společných částí,
- b) odečtu spotřeby vody z podružného vodoměru (po jeho zřízení),
- c) 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.

(3) Do působnosti výboru základní organizace náleží zejména:

- a) systém užívání, správy a udržování společných zařízení,
- b) kontroluje dodržování tohoto osadního řádu a projednává se členy osady neplnění povinností stanovených tímto osadním řádem; z jednání se pořizuje písemný záznam,
- c) dohled na dodržování zásad platných pro zahrádkářskou činnost (hygiena, ochrana před nákazami, dodržování bezpečnostních norem atp.),
- d) řešení námětů, připomínek a návrhů členů osady,
- e) informovanost členů osady o záležitostech zahrádkové osady plynoucích z rozhodnutí členských schůzí a ostatních orgánů základní organizace a způsoby komunikace s nimi,
- f) formy součinnosti a spolupráce s místními orgány a institucemi při zajišťování chodu zahrádkové osady.

## III. Režim a provoz osady

Zahrádková 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:

- a) 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

---

<sup>1)</sup> § 1012 a násl. občanského zákoníku.

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 odstranění<sup>2)</sup> šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich vlastník,

- b) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat není dovolen,
- c) není povoleno ponechat bez doprovodu majitele volně pobíhat psy a jiná zvířata v zahrádkové osadě,
- d) na zahrádkách je možné budovat zahrádkářské chaty sloužící pro odpočinek, stavby k uskladnění výpěstků, nářadí a jiných zahrádkářských potřeb, a to v souladu s územními záměry a při dodržení postupu podle platných právních předpisů,
- e) stavby trvalého charakteru, za účelem bydlení nejsou povoleny,
- f) provozní zařízení, např. skleníky, nádrže na vodu, kompostišťe, kůlny, dřevníky, bazény je možné zřizovat při dodržení platných právních předpisů,
- g) zakazuje se ukládání jakéhokoliv odpadu organického i anorganického vně osady a na společných pozemcích,
- h) užívání motorových vozidel na pozemcích ve vlastnictví zahrádkové osady je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob, materiálů apod.,
- i) parkování vozidel je povoleno jen na označeném pozemku zahrádkové osady k tomu určeném,
- j) uzamykání všech přístupů do osady (brána a branky) je dána informační tabulí,
- k) není dovoleno umývat nebo opravovat auta,
- l) je zakázáno vysazovat vně svých zahrádek stromy a jiné dřeviny,
- m) je zakázáno spalování jiných materiálů mimo dřeva, listí a papíru,
- n) užívání hlučných zařízení, sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě povoleno v souladu s obecně závaznou vyhláškou Města Benešov č. 2/2018 čl. 7 tj. o nedělích a v době pracovního klidu (tj. o svátcích).

#### 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 zahrádkové osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení 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) užívat společná zařízení rodinnými příslušníky a jinými blízkými osobami za předpokladu, že za jejich činnost, chování a případně způsobenou škodu a újmu v zahrádkové 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,
- b) podílet se na řešení problémů zahrádkové osady,
- c) užívat společná zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda zahrádkové osadě,

---

<sup>2)</sup> § 1016 a 1017 občanského zákoníku.

- 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 zahrádkové osadě s jejich souhlasem.,
  - e) dodržovat v zahrádkové osadě zásady dobrého soužití 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 zahrádkové osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady, nevypouštět vodu na vnitřní komunikace,
  - h) nepoužívat v prostorách zahrádkové osady střelné zbraně,
  - i) podílet se na udržování společných zařízení zahrádkové osady a společných prostor a nést náklady na jejich údržbu finančním plněním stanoveném členskou schůzí základní organizace a podle potřeby osobním plněním formou pracovních činností (účelových brigád),
  - j) hradit dodávku užitkové vody, daně a poplatky a další provozní náklady spojené s provozem zahrádkové osady,
  - 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 výborem základní organizace k nápravě. Při marné výzvě se má za to, že toto smírčí řízení bylo neúspěšné a základní organizace má právo se domáhat nápravy u místního orgánu státní správy, event. soudní cestou. U členů základní organizace může být hrubé nebo opakované porušení osadního řádu považováno za důvod k vyloučení ze základní organizace. V případě způsobení škody na společných zařízeních může to být důvodem k vypovězení „Smlouvy o využívání společných prostorů a zařízení v zahrádkářské osadě“ resp. „Smlouvy o užívání a úhradě poplatků“.

## **V. Zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě**

- (1.) Uživatelská práva člena základní organizace zanikají
- a) zánikem členství ve svazu, pokud člen osady nevlastní pozemek v zahrádkové osadě, užívání společných zařízení je možné jen na základě uzavření smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace se základní organizací,
  - b) zánikem nájemní či pachtovní smlouvy, pokud není uzavřena smlouva o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace,
  - c) zcizením (prodejem, darováním, směnou, jiným převodem) vlastnických práv k movitému i nemovitému majetku člena osady.
  - d) Zánik užívacích práv pro členy osady (vlastníky nebo nájemce či pachtýře nemovitostí v zahrádkové osadě), kteří nejsou členy svazu, končí zánikem vlastnictví, což má za následek i zánik smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace, pokud se základní organizace a člen osady nedohodnou jinak.
  - e) V případě, že se na zahrádce nachází nemovitost např. zahrádkářská chata, jejíž doba trvání nebyla stavebním povolením omezena nebo dosud neuplynula, a člen osady ji hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem nemovitosti nevzniká novému nabyvateli zahrádkářské chaty nebo jiné nemovitosti právo na uzavření nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouvy k pozemku, na němž se nemovitost nachází. Za účelem předejití případných sporů je člen osady povinen informovat o záměru prodeje nemovitosti výbor základní organizace.

f) Pokud člen osady tohoto osadního řádu, který je vlastníkem zahrádky tuto pronajme nebo propachtuje, informuje písemně o nájmu nebo pachtu zahrádky výbor ZO. Vlastník zahrádky v písemné informaci výboru ZO sdělí, kdo bude hradit účelový příspěvek a kdo bude zajišťovat odpracování brigádnických hodin, případně kdo bude hradit provozní poplatek 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 poplatků za užívání společných zařízení základní organizace.

g) Před ukončením užívacích práv je dosavadní člen osady povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných zařízení vplynuly.

**VI.  
Závěrečná ustanovení**

(1) Tento Osadní řád se vztahuje

- a) v celém rozsahu na člena základní organizace, který je vlastníkem zahrádky (pozemku), chaty a dále 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 poplatků“ a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
  - 2. rodinné příslušníky osob uvedených v písmenu a) a v bodu 1. a 2.,
  - 3. další osoby, které jsou na návštěvě u osob uvedených v písmenu a) v bodu 1. a 2.

(2) 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 zahrádkové osady.

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

**Osadní řád byl schválen na zasedání členské schůze základní organizace dne 2. dubna 2022**

PhDr. Miroslav WOLF  
Předseda základní organizace:



.....

Ing. Jaroslav HÝZLER  
Tajemník výboru základní organizace:



.....