

OSADNÍ ŘÁD

ZAHRÁDKOVÉ OSADY BENDÁK

ZO ČZS ČERČANY

I. Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

- 1) Zahrádková osada Bendák ZO ČZS Čerčany jako ucelený soubor zahrádek, společných prostor a zařízení byla zřízena na základě
 - a) usnesení členské schůze ZO ČZS Čerčany ze dne
 - b) územního rozhodnutí vydaného stavebním úřadem v Čerčanech na pozemcích p. č. 1371/3 a 1371/5 o výměře 1600 a 1548 m², zapsaných v Listu vlastnictví (dále LV) čís. 156 v katastrálním území Čerčany u Katastrálního úřadu Benešov u Prahy.
- 2) Pozemky ad 1) pod p. č. 1371/3 a 1371/5 jsou ve vlastnictví ZO ČZS Čerčany.
- 3) Pozemky ve vlastnictví základní organizace jsou členové osady oprávněni užívat na základě nájemných či podnájemných smluv uzavřených se základní organizací v rozsahu práv a povinností stanovených těmito smlouvami a tímto osadním řádem. Při hrubém nebo opětovném porušení smlouvy nebo osadního řádu je ZO ČZS oprávněna od smlouvy odstoupit. Převod nájemní a podnájemní smlouvy na jinou osobu je možný jen se souhlasem základní organizace.
- 4) Ke společnému užívání členů zahrádkové osady slouží společné zařízení zahrádkové osady: studna ve vlastnictví ZO ČZS Čerčany – užívání povoleno orgánem vodního hospodaření na LV č. 156, oplocení osady včetně vrátek.
- 5)
 - a) Pozemky ve vlastnictví organizace a společná zařízení uvedená pod bodem 4 ve vlastnictví organizace jsou pořizována, spravována a udržována z účelových příspěvků členů ZO ČZS a jiných zdrojů, které podle Stanov ČZS tvoří majetek svazu.
 - b) Z účelových prostředků členů ČZS a jiných zdrojů majetku svazu jsou rovněž hrazeny náklady na pořízení, nájem, užívání a udržování pozemků sloužících všem členům osady a společných zařízení ve spoluvlastnictví ZO ČZS a jednotlivých členů osady, event. v nájmu ZO ČZS s výjimkou pozemků předaných do podnájmu jednotlivých členů; nájem za tyto pozemky hradí uživatelé na základě podnájemních smluv.
 - c) Náklady na společná zařízení určená jen pro omezený okruh uživatelů hradí ve stanoveném poměru pouze tito uživatelé.
 - d) Správu společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím správy zahrádkové osady. Se členy osady, event. s uživateli společných zařízení, která jsou pro ně určena, uzavírá smlouvy o správě, rozsahu a způsobu užívání společných zařízení a jeho úhradě, event. o náhradním plnění úhrad (naturálním plnění, osobním plnění – brigádách atp.).
- 6) Při zániku členství nebo zániku smlouvy s členem osady – nečlenem ČZS zaniká právo užívání pozemků ve vlastnictví (spoluvlastnictví) základní organizace a společných zařízení, pokud dohodou nebo následnou smlouvou ZO ČZS s uživatelem není stanoveno jinak.

Má-li uživatel zahrádky, u něhož zaniká členství nebo smlouva o užívání společných zařízení na společných zařízeních – zejména na pozemcích sloužících všem členům osady -

spoluvlastnický podíl (vzniklý např. při prodeji pozemků osady Pozemkovým fondem rovným dílem mezi členy zahrádkové osady), pak je jeho podíl předmětem majetkového vypořádání. Podíl pak přechází za základní organizaci, pokud není předtím sjednáno jinak předkupní právo.

II. Správa osady

1. Správu osady vykonává orgán pověřený (zvolený) členskou schůzí ZO ČZS (výbor ZO) po dobu totožnou s funkčním obdobím výboru ZO.
2. Do působnosti osady (náleží zejména: organizace výstavby osady, přidělování zahrádek, dispozice se společnými pozemky, druh zahrádkářské činnosti, systém užívání, správy a udržování společných zařízení, dohled na dodržování osadního řádu, způsob řešení jeho případného porušování, dohled na dodržování zásad platných pro zahrádkářskou činnost (hygiena, ochrana před nákazami, dodržování bezpečnostních norem atp.), řešení námětů, připomínek a návrhů členů ZO, pokud jejich realizace nepřísluší do působnosti orgánů ZO nebo vyšších orgánů svazu, informovanost členů osady o záležitostech plynoucích z rozhodnutí členských schůzí a ostatních orgánů ZO a způsoby komunikace s nimi, formy součinnosti a spolupráce s místními orgány a institucemi při zajišťování chodu 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:

- a) při hranicích sousedních zahrádek je povoleno vysazovat porosty ve vzdálenosti rovnající se polovině předpokládané výšky vzrostlého stromu. Maximální výška porostů nesmí přesahovat 2,5 m,
- b) uživatelé jsou povinni činit opatření k tomu, aby porosty, jakož i větve a kořeny těchto porostů nepřesahovaly na sousední zahrádky a společné plochy v osadě,
- c) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat není dovolen
- d) na zahrádkách je možné budovat zahrádkářské chaty sloužící pro odpočinek, uskladnění výpěstků, náradí a jiných zahrádkářských potřeb, a to v souladu s územními záměry a při dodržení postupu podle zákonných předpisů,
- e) stavby trvalého charakteru, zejména k trvalému užívání za účelem rekreace a bydlení nejsou v zahrádkové osadě povoleny
- f) provozní zařízení, např. skleníky, nádrže na vodu, kompostišťe, kůlny a dřevníky je možné zřizovat jen za podmínek souhlasu výboru ZO a při dodržení zákonných předpisů,
- h) užívání motorových vozidel v prostorách zahrádkové osady je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob a materiálů apod.
- i) parkování vozidel a jejich údržby a mytí v prostorách osady není povoleno
- j) užívání hlučných zařízení, sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě povoleno v době stanovené vyhláškou OÚ Čerčany.

IV. Práva a povinnosti členů zahrádkové osady

1. Členové zahrádkové 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 správě osady 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 voleni do orgánu správy osady (v případě volby 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 budou plně odpovědni.

2. Členové zahrádkové 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 osady,
- c) užívat společná zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda osadě, základní organizaci a ostatním členům osady; v případě vzniku škody způsobené jejich zaviněným jednáním škodu nahradit nebo odstranit její následky,
- d) dodržovat v osadě zásady dobrého soužití, vnitrosvazové a obecně závazné předpisy,
- e) udržovat zahrádky v osadě v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, atp. a přispívat k jejich likvidaci,
- f) nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady,
- g) nepoužívat v prostorách osady střelné zbraně,
- h) podílet se na udržování společných zařízení osady a společných prostor a nést náklady na jejich údržbu finančním plněním stanoveným správou osady a podle potřeby osobním plněním formou pracovních činností (brigád),
- i) hradit spotřebované energie, daně a poplatky,
- j) 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 zahrádkové osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván osadní správou k nápravě, při marné výzvě se má za to, že toto smířčí řízení bylo neúspěšné a ZO ČZS má právo se domáhat u místního orgánu státní správy, event. soudní cestou obnovení pokojného stavu podle § 5 občanského zákoníku. U členů ČZS 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 jejich užívání, event. k vypovězení nájemní nebo podnájemní smlouvy.

V. Zánik užitelských práv v zahrádkové osadě

1. Zánik užitelských práv pro členy ZO ČZS končí:

- a) zánikem členství v ČZS pokud člen nevlastní pozemek v zahrádkové osadě, příp. pokud zanikla jeho nájemní nebo podnájemní smlouva k pozemku; pokud vlastní pozemek v osadě nebo nájemní či podnájemní smlouva nezanikla, užívání společných zařízení je možné jen uzavřením smlouvy o užívání společných zařízení se základní organizací,
- b) zánikem nájemní nebo podnájemní smlouvy pokud není uzavřena smlouva o užívání společných zařízení,
- c) zcizením (prodejem, darováním, směnou, jiným převodem) vlastnických práv k movitému i nemovitému majetku člena.

Komentář: Při zániku nájemních, podnájemních či vlastnických práv k pozemku nekončí vlastnická práva k věcem ostatním (např. k zahrádkářské chatě). Vlastník pozemku, s jehož souhlasem byla věc (zpravidla chata nebo jiná nemovitost) na pozemku zřízena, je pak povinen majiteli dispozici s jeho vlastnickými právy umožnit – tedy např. umožnit prodej chaty, její

udržování, v krajním případě i užívání – v takových případech je však nutné smluvně toto užívání upravit např. z hlediska přístupu, údržby, užívání medií atp. Omezení dispozice s vlastnickými právy je nezákonné. Dispozice s majetkem je možná pouze se souhlasem vlastníka. Je však možná alternativa uvedená v odst. 2:

2. V souvislosti se skončením nájmu (podnájmu) zahrádky dosavadní člen jím vybudovaná zařízení dobrovolně odkládá a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru, nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení s novým uživatelem, kterého určí výbor ZO ČZS a dohodu o majetkoprávním vypořádání předá výboru ZO.
3. Zánik užívacích práv pro členy zahrádkové osady (vlastníky nebo nájemce nemovitostí v zahrádkové osadě), kteří nejsou členy ČZS, končí zánikem vlastnictví, což má za následek i zánik smlouvy o užívání společných zařízení, pokud se strany (ZO ČZS a vlastník) nedohodnou jinak.
4. V případě, že se na zahrádce nachází nemovitost – např. zahrádkářská chata, jejíž doba trvání nebyla stavebním povolením omezena nebo dosud neuplynula, a dosavadní uživatel ji hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem nemovitosti nevzniká novému nabyvateli zahrádkářské chaty – nebo jiné nemovitosti – právo na uzavření nájemní (podnájemní) smlouvy k pozemku, na němž se nemovitost nachází. Za účelem předejití případných sporů je uživatel povinen informovat o záměru prodeje nemovitosti výbor ZO ČZS.
5. Při převodu vlastnických práv je vlastník povinen informovat nového vlastníka (nájemce) o možnosti užívat společná zařízení pouze se souhlasem vlastníka (event. nájemce těchto zařízení) na základě smlouvy o užívání těchto společných zařízení.
6. Před ukončením užívacích práv je dosavadní uživatel povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných zařízení vyplynuly.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tento osadní řád je závazný pro 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. Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí ZO ČZS 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 ZO ČZS a publikací podle odst. 2.

Osadní řád byl schválen na členské schůzi ZO ČZS Čerčany dne 07. 03. 2015

Předseda ZO ČZS:

Jednatel (tajemník):