

OSADNÍ ŘÁD

ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ČESKÉHO ZAHRÁDKÁŘSKÉHO SVAZU Na Kálavách, IČ 75054302

Čl. I.

Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

Základní organizace ČZS Na Kálavách (dále jen „základní organizace“) zapsána ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 46272

Tento osadní řád definuje uživatele osady, kterým je

- a) člen základní organizace,
- b) vlastník zahrádky, který je členem základní organizace,
- c) vlastník zahrádky, který není členem základní organizace, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o úhradě nákladů spojených s užíváním společné infrastruktury v zahrádkářské osadě (dále jen „smlouva s nečlenem svazu“) a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
- d) nájemce nebo pachtýř, který má zahrádku pronajatou nebo propachtovanou od základní organizace nebo vlastníka zahrádky, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o úhradě nákladů spojených s užíváním společné infrastruktury v zahrádkářské osadě a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu.

Tento osadní řád definuje pozemky ve vlastnictví základní organizace parc. č. 1581/4, 1605/10, 1623/1, 1661/13 o celkové výměře 4 308 m², zapsaných v Listu vlastnictví (dále jen „LV“) číslo 532 v katastrálním území Malenovice u Zlína u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín.

Pozemky ve vlastnictví základní organizace jsou uživateli osady oprávněni užívat na základě nájemní či pachtovní smlouvy uzavřené 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 základní organizace oprávněna od smlouvy odstoupit.

Ke společnému užívání uživateli osady slouží společná zařízení osady: studna vrtaná, nádrž přečerpávací, nádrž horní, čerpadlo hlubinné, 2x čerpadlo Sigma osmistupňové, rozvody vody, oplocení, kůlna na nářadí včetně vybavení.

Společnými zařízeními osady se rozumí zejména vodovodní řad, odběrná místa vody, parkoviště u spodní brány, společné komunikace a další zařízení spravovaná organizací.

Právo užívat společná zařízení mají pouze osoby, které s organizací uzavřely příslušnou smlouvu a řádně plní povinnosti z ní vyplývající, zejména úhrady nákladů na provoz a údržbu.

Osoby, které smlouvu s organizací neuzavřou, nejsou oprávněny využívat společná zařízení. Jakékoli neoprávněné užívání bude posuzováno jako bezdůvodné obohacení a organizace je oprávněna požadovat náhradu nákladů, případně učinit další právní kroky.

Organizace je oprávněna omezit využívání parkoviště pouze na osoby, které jsou smluvně vázány a plní své povinnosti. Neoprávněné využívání parkoviště se považuje za zásah do práv vlastníka pozemku a organizace může a využít veškeré právní prostředky k zajištění nápravy.

Organizace je oprávněna odpojit od společného vodovodu uživatele osady (včetně nečlena), který nemá uzavřenou smlouvu nebo neplní své smluvní povinnosti. Nachází-li se vodovodní přípojka nebo její část na parcele vlastníka, je postupováno dle právních předpisů ke kroku odpojení. V případech, kdy technické řešení neumožňuje fyzické odpojení konkrétního odběrného místa (např. sdílené odběrné místo pro více uživatelů), nebo tento krok ještě nebyl vykonán, je takový uživatel výslovně povinen vodu neodebírat. Jakýkoli odběr vody za těchto okolností se považuje za neoprávněné užívání společného zařízení.

Veškerá práva a povinnosti uvedené v tomto řádu se uplatňují v souladu s platnými právními předpisy České republiky.

Správu pozemků a společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím správy osady.

Pořizování a údržba pozemků a společných zařízení

- a) pozemky a společná zařízení uvedené v čl. I. tohoto osadního řádu jsou pořizována, spravována a udržována z účelových příspěvků členů základní organizace a jiných zdrojů, které podle Stanov svazu (dále jen „stanovy“) tvoří majetek ZO (dále jen „účelový příspěvek“),
- b) z účelových příspěvků jsou hrazeny náklady na pořízení, užívání a udržování pozemků využívaných všemi uživateli osady, s výjimkou pozemků předaných do podnájmu či podpachtu uživatelů osady; nájem či pachtovné za tyto pozemky hradí členové osady na základě podnájemních či podpachtovních smluv,
- c) z účelových příspěvků jsou hrazeny náklady na údržbu společných zařízení ve vlastnictví základní organizace,

Při zániku členství člena svazu nebo zániku smlouvy s uživatelem osady uvedeném v Čl. I. jim zaniká právo užívání pozemků ve vlastnictví základní organizace, a užívání společných zařízení, pokud novou smlouvou uzavřenou mezi základní organizací a uživatelem osady není stanoveno jinak.

Je-li vlastník zahrádky, u něhož zaniká členství v základní organizaci nebo smlouva s nečlenem svazu, zároveň spoluvlastníkem pozemků nebo společných zařízení, může svůj spoluvlastnický podíl při převodu zahrádky převést pouze na nového vlastníka této zahrádky nebo na základní organizaci.

Čl. II.

Správa zahrádkové osady

Správu osady vykonává orgán zvolený (výbor základní organizace). Osadní výbor je nejméně tříčlenný v čele s předsedou.

Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy pozemků, staveb a zařízení základní organizace, uživatel osady, který je vlastníkem, nájemcem či pachtýřem, podnájemcem či podpachtýřem zahrádky umožní po předchozím projednání přístup na zahrádku¹⁾ členům výboru, členům kontrolní komise, nebo výborem pověřeným členům osady zejména za účelem

- a) zjištění stavu rozvodů užitkové vody a jeho opravy,
- b) odečtu spotřeby elektrické energie z elektroměru,
- c) opravy oplocení osady,
- d) 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.

Do působnosti osadního výboru náleží zejména:

- a) Správu pozemku a společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím správy osady.
- b) Funkci správy osady vykonává v plném rozsahu výbor základní organizace volený na členské schůzi. Správa osady udržuje v provozuschopném stavu společná zařízení a dohlíží na dodržování osadního řádu. Zabezpečuje informovanost členů osady na výroční členské schůzi zprávami v informačních skříňkách. Do čtrnácti dnů od konání výroční členské schůze jej správa osady vyvěsí v informačních skříňkách. Ve stejné lhůtě a stejným způsobem zveřejní zprávu o hospodaření, výši účelových příspěvků s termínem splatnosti.

¹) § 1012 a násl. občanského zákoníku.

- c) Správa osady vede členy zahrádkářské osady k plnění povinností vůči organizaci (zejména platební) a k dodržování osadního řádu.
- d) Správa osady se schází podle potřeby. O jednání se zapisuje. Členy organizace o jednání informuje zprávou v informační skříňce. Správa osady zveřejní finanční bilanci za každý kalendářní rok do 14 dní od první členské schůze v novém roce
- e) Uživatelé zahrad mohou vznášet závažné připomínky ke správě osady písemnou formou prostřednictvím pošty, schránky umístěné v osadě, nebo elektronicky na adresu předsedy ZO.

Čl. III.

Režim a provoz zahrádkové osady

Osada je souborem společných prostor, zařízení a zahradek 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) zahrádky by měly být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím záměrem osady přijatým členy osady,
- b) při hranicích sousedních zahradek se doporučuje vysazovat nižší tvary ovocných a okrasných dřevin, přípustná vzdálenost od společné hranice sousední zahrádky musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Jsou-li již dřeviny vysazeny blíže než udávají právní předpisy 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 šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich vlastník,
- c) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat není v osadě povoleno,
- d) není povoleno ponechat bez doprovodu majitele volně pobíhat psy a jiná zvířata v osadě,
- e) v osadě lze budovat stavby a provozní zařízení v souladu s platnou právní úpravou, zejména se zákonem č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k druhu vlastnictví pozemků v osadě
- f) stavby trvalého charakteru, zejména stavby určené k trvalému užívání za účelem rekreace či bydlení, jsou přípustné pouze vlastníků pozemků zahradek a pouze v souladu s platnými právními předpisy, zejména stavebním zákonem a územním plánem obce. Tyto stavby nesmí narušovat charakter, účel a celkový vzhled osady.

Stavby mohou být realizovány pouze:

1. se souhlasem vlastníka pozemku, po projednání s výborem osady,
2. a v souladu s příslušnými zákonnými požadavky.
3. Projednání s výborem osady má pouze interní charakter a nenahrazuje povinnosti vyplývající ze stavebního zákona.
4. V případě porušení těchto pravidel může výbor osady:
5. vyzvat k nápravě,
6. informovat příslušný stavební úřad,
7. navrhnout sankce v souladu se stanovami nebo nájemní smlouvou.

- a) užívání motorových vozidel v prostorách osady

1. je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob a materiálů, a to pouze za příznivých meteorologických podmínek (musí být sucho)
2. V zimním období je vjezd uzavřen (povoleno bude předsedou nebo členem výboru, a to jen v nejnutnějších případech),
3. parkování vozidel je povoleno jen na prostorách k tomu určených a na pozemcích zahrádky ve vlastnictví uživatelů osady,

- a) užívání hlučných zařízení, např. sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě povoleno v neděli a v době, kterou stanoví obecně závazná vyhláška obce nebo magistrátu města Zlína.

Čl. IV. Práva a povinnosti uživatelů zahrádkové osady

- (1) Uživatelé 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) členové svazu: účastnit se rozhodování o záležitostech osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení osadnímu výboru 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) členové svazu: volit a být volen 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 jsou plně odpovědní.
- (1) Uživatelé 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) užívat společná zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda osadě, základní organizaci a ostatním členům osady,
 - c) na svůj náklad odstranit závady a poškození, které sám způsobil nebo je způsobili jeho rodinní příslušníci nebo osoby pobývající v osadě s jejich souhlasem.,
 - d) dodržovat v osadě zásady dobrého soužití a sousedské vztahy, vnitrosvazové a obecně závazné právní předpisy,
 - e) udržovat zahrádky v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísňí, škůdců a přispívat k jejich likvidaci,
 - f) nenarušovat vzhled okolí osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným uživatelům 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 ve výši stanovené členskou schůzí základní organizace a podle potřeby osobním plněním formou dobrovolné pracovní činnosti při údržbě společného majetku,
 - i) hradit spotřebované energie, dodávku vody, 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.
 - k) Uživatelé osady jsou povinni po každém vstupu nebo vjezdu za sebou zavírat branku i bránu. Branka musí být od 22:00 do 06:00 hodin vždy zamčena. Brána zůstává uzamčena i během dne; otevírá se pouze po nezbytně nutnou dobu pro vjezd či výjezd.
 - l) Příjezdová cesta slouží výhradně k nakládce a vykládce materiálu, a to pouze po dobu nezbytně nutnou. Není dovoleno ji využívat k parkování vozidel. Je zakázáno používat příjezdovou cestu v úseku od spodní k horní bráně v době, kdy je podmáčená, po dešti, při tání nebo za mokra.
 - m) Hospodaření s vodou – Společná voda z vrtu je určena k nezbytné potřebě zahrádkářů. Vodu je nutno používat hospodárně. Není dovoleno s ní zalévat stromy nebo ji využívat nad rámec běžné potřeby.
 - n) Je zakázáno vyvážet nebo skladovat materiál mimo území osady.
 - o) Členové osady jsou povinni dodržovat pravidla stanovená platnou legislativou v oblasti ochrany ovzduší, včetně příslušné obecně závazné vyhlášky obce. Veškeré činnosti na území osady musí být v souladu s těmito předpisy. Ohniště nad zahradním domkem osady neslouží ke skladování ani pálení větví či posekané trávy.
 - p) Jakýkoliv zásah do společného vodního hospodářství, cest, oplocení či jiného společného zařízení nebo pozemku je nutno předem konzultovat a schválit vedením osady.
 - q) Ohlašovací povinnost – Člen je povinen předem nahlásit vedení osady všechny podstatné změny týkající se užívání parcely, zejména: změnu vlastníka nemovitosti, prodej nebo převod parcely, pronájem nebo jiné přenechání užívání třetí osobě.

- r) Nakládání s klíči – Členové nesmí bez souhlasu výboru zapůjčovat klíče od branky či brány třetím osobám. Výjimku lze udělit pouze se souhlasem výboru, např. v souvislosti s prodejem zahrádky či jinou vážnou okolností.
- s) Termín platby členských příspěvků je 31.5. každého kalendářního roku.

(1) Dopustí-li se uživatel osady porušení tohoto osadního řádu, vyzve jej výbor k nápravě podle závažnosti provinění. Pokud člen na výzvu nereaguje a nápravu nezjedná, považuje se smířčí postup za neúspěšný. V takovém případě je základní organizace oprávněna domáhat se nápravy právní cestou, a to u příslušného orgánu státní správy nebo u soudu.

Hrubé nebo opakované porušení osadního řádu může být u člena svazu důvodem k jeho vyloučení ze svazu. V případě, že člen nebo jiný uživatel způsobí škodu na společných zařízeních, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy o užívání společných zařízení základní organizace, případně k ukončení nájemní či pachtovní smlouvy, včetně jejich podnájemních nebo podpachtovních forem.

Čl. V.

Zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě

- (1) Uživatelská práva člena svazu končí
- a) zánikem členství ve svazu, pokud uživatel osady nevlastní pozemek v osadě, příp. pokud zanikla jeho nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouva k pozemku; pokud vlastní pozemek v osadě nebo nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouva nezanikla, užívání společných zařízení je možné jen uzavřením smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace se základní organizací,
 - b) zánikem nájemní nebo pachtovní smlouvy uzavřené s vlastníkem zahrádky,
 - c) zcizením (prodejem, darováním, směnou, jiným převodem) vlastnických práv k movitému i nemovitému majetku člena osady.
- (1) V souvislosti se skončením nájmu, pachtu nebo podnájmu či podpachtu zahrádky dosavadní uživatel osady uvede věc do původního stavu, není-li dohodnuto jinak v souladu s ust. § 2220 občanského zákoníku a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru základní organizace, nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení s novým uživatelem, kterého určí výbor základní organizace a dohodu o majetkoprávním vypořádání předá výboru základní organizace.

(2) Zánik užívacích práv pro uživatele osady, kteří nejsou členy svazu (vlastník nemovitostí v osadě nebo jeho nájemce či pachtýř), vzniká zcizením vlastnických práv, což má za následek i zánik smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace, pokud se základní organizace se členem osady nedohodne jinak.

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

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tento Osadní řád se vztahuje
- a) v celém rozsahu na člena svazu, který je
 1. nájemcem, pachtýřem, podnájemcem a podpachtýřem,
 2. vlastníkem zahrádky, na manžela nebo manželku člena osady, pokud mají se členem společné členství v základní organizaci,
 - a) v přiměřeném rozsahu na
 1. vlastníka zahrádky nebo chaty se zahrádkou, který není členem základní organizace a písemně uzavřel se základní organizací smlouvu o úhradě nákladů spojených s užíváním společné infrastruktury v zahrádkářské osadě a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,

2. nájemce nebo pachtýře, který má chatu se zahrádkou, zahrádku nebo chatu pronajatou nebo propachtovanou od základní organizace, vlastníka zahrádky, který je členem základní organizace nebo vlastníka zahrádky, který není členem základní organizace, a který písemně uzavřel se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
3. rodinné příslušníky osob uvedených v písmenu a) a b)
4. další osoby, které jsou na návštěvě u osob uvedených v písmenu a) a b).

(1) V případě, že se na zahrádce v nájmu nebo pachtu, či podnájmu nebo podpachtu základní organizace nachází stavba (např. zahrádkářská chata, skleník, bazén apod.) vybudované v souladu se stavebním zákonem a uživatel osady ji v případě ukončení nájemního nebo pachtovního stavu hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem stavby nevzniká novému nabyvateli právo na uzavření nájemní či pachtovní nebo podnájemní či podpachtovní smlouvy k pozemku, na němž se stavba nachází. Za účelem předejití sporům je člen osady povinen informovat o záměru prodeje stavby osadní výbor.

(2) Pokud vlastník zahrádky, kterým je uživatel osady podle čl. I. tohoto osadního řádu zahrádku pronajme nebo propachtuje, informuje písemně o nájmu nebo pachtu zahrádky osadní výbor. Vlastník zahrádky v písemné informaci osadnímu výboru sdělí, kdo bude hradit účelový příspěvek v kalendářním roce. „Při převodu vlastnických práv k zahrádce je dosavadní vlastník povinen informovat nového vlastníka o tom, že možnost užívat společná zařízení zahrádkářské osady je vázána na souhlas základní organizace. Nový vlastník je oprávněn tato zařízení užívat buď jako člen základní organizace, kdy hradí příspěvky stanovené pro členy, a v takovém případě se samostatná smlouva o úhradě nákladů nevyžaduje, nebo jako nečlen, který je povinen uzavřít se základní organizací smlouvu o úhradě nákladů spojených s užíváním společné infrastruktury v zahrádkářské osadě. Bez členství nebo uzavření smlouvy nemá nový vlastník právo společná zařízení užívat.“

Tento Osadní řád byl projednán a schválen členskou schůzí ZO Na Kálavách poměrem hlasů pro: 31, proti 0, zdrželo se 1 dne 4.10.2025. Členská schůze byla při schvalování usnášeníschopná.

Osadní řád nabývá účinnosti dnem 4.10.2025 a ruší předchozí řád.

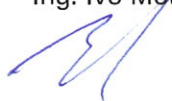
Výklad jednotlivých ustanovení Osadního řádu přísluší výboru osady.

Ve Zlíně, dne 4.10.2025

Za ZO Na Kálavách:

Předseda

Ing. Ivo Motýl, Ph.D.



Člen výboru

Josef Trchalík

