

O S A D N Í Ř Á D

zahrádkové osady ZO ČZS Nalžovické Podhájí

(znění platné od 27. dubna 2019)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Tento osadní řád upravuje práva a povinnosti osadníků zahrádkové osady ZO ČZS Nalžovické Podhájí (dále jen „*Osada*“). ZO ČZS Nalžovické Podhájí (dále také „ZO ČZS“) je pobočný spolek Českého zahrádkářského svazu, IČ 68404638, zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 44997.
- 1.2. Osadníkem se rozumí:
 - a) člen ZO ČZS;
 - b) vlastník/spoluvlastník zahradního domku nebo parcely v *Osadě* bez ohledu na to, zda je či není členem ZO ČZS, pokud písemně uzavře se ZO ČZS smlouvu o užívání společných prostor a zařízení ZO ČZS (dále jen „Smlouva o užívání“) a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu.
- 1.3. Ustanovení osadního řádu jsou závazná pro všechny osoby užívající parcelu (zahrádku) a zahradní domek v *Osadě* (např. rodinní příslušníci osadníka), a to včetně nájemce či pachtýře, který má zahradní domek či parcelu pronajaté nebo propachtované od osadníka.

2. Vymezení Osady, společných prostor a společných zařízení

- 2.1. *Osadu* tvoří ucelený soubor zahrádek a parcel, společných prostor a zařízení a je po celém svém obvodu oplocena drátěným plotem s kovovými trubkami.
- 2.2. *Osada* není samostatnou organizační jednotkou.
- 2.3. Společnými prostory *Osady* jsou pozemky ve vlastnictví ZO ČZS, p.č. 424/1 a 1491 zapsané v Listu vlastnictví (LV) č. 530, v katastrálním území Nalžovické Podhájí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.
- 2.4. Společné prostory tvoří: hlavní cesta, objízdné cesty, vymezené parkovací plochy, místo na sportovní vyžití osadníků (hřiště), ochranné pásmo 10 m kolem dvou zdrojů vody (osadní studny).
- 2.5. Hlavní vstupní a příjezdová brána do *Osady* se nachází na příjezdové cestě, která je široká 6 m a prochází středem pozemku. Šířka 6 m této cesty je stanovena bezpečnostními pravidly, zejména pro účely příjezdu hasičů v případě požáru a jiných zásahových vozidel, a je povinností osadníků tuto cestu udržovat v celé šíři bez omezení průjezdnou.
- 2.6. Z této hlavní cesty odbočují dvě cesty o šířce 3 m, které jsou objízdnými komunikacemi kolem zahradních domků a pozemků osadníků. Rovněž tyto cesty jsou osadníci povinni před svými zahrádkami udržovat tak, aby nebylo bráněno průjezdu po této cestě a nezmenšovala se její šířka (zejména udržovat zeleň kolem cesty a neparkovat vozidla ani neukládat jiné předměty na cestu).
- 2.7. Společná zařízení tvoří zdroje vody a další společná zařízení pořízená z prostředků ZO ČZS.

3. Správa Osady

- 3.1. Správu *Osady* vykonává 3-členný výbor zvolený nejvyšším orgánem ZO ČZS - členskou schůzí. Výbor vykonává správu ve složení předseda, tajemník a člen výboru. Správu *Osady* výbor zajišťuje spolu s kontrolní komisí a s dalšími spolupracujícími osobami – např. brigádním referentem, popř. dalšími pověřenými osobami dle aktuální potřeby.
- 3.2. Do působnosti výboru náleží zejména:
 - a) systém užívání, správy a udržování společných prostor a zařízení,
 - b) dohled na dodržování osadního řádu, způsob řešení jeho případného porušování,
 - c) řešení námětů, připomínek a návrhů členů ZO ČZS a osadníků, pokud jejich realizace nepřísluší do působnosti jiných orgánů ZO ČZS nebo vyšších orgánů svazu,
 - d) informovanost osadníků o záležitostech plynoucích z rozhodnutí členských schůzí, schůzí osadníků a ostatních orgánů ZO ČZS a způsoby komunikace s nimi,
 - e) formy součinnosti a spolupráce s místními orgány a institucemi při zajišťování chodu *Osady*.
- 3.3. Správu společných prostor a zařízení vykonává ZO ČZS prostřednictvím správy *Osady* dle bodu 3.1. a s ohledem na ustanovení Smluv o užívání.
- 3.4. Náklady na pořízení, užívání a udržování pozemků sloužících všem osadníkům hradí ZO ČZS z účelových příspěvků členů ZO ČZS a ostatních osadníků. Stejným způsobem hradí ZO ČZS náklady na společná zařízení, jejich pořízení a údržbu.
- 3.5. Pro účely veškerých plateb ve prospěch ZO ČZS je určen peněžní účet vedený u Raiffeisenbank, a.s., transparentní účet č. 450945001/5500.
- 3.6. Hospodaření s finančními prostředky podléhá přezkoumání 3-člennou revizní komisí ZO ČZS a schválení členskou schůzí ZO ČZS.
- 3.7. Zálležitosti *Osady* jsou zpravidla řešeny na členských schůzích ZO ČZS (dále také „členská schůze“) a na schůzích osadníků, které se konají nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Členská schůze je schopná se usnášet za účasti nejméně jedné třetiny členů ZO ČZS. Každý člen ZO ČZS má jeden hlas.
- 3.8. Členská schůze může v záležitostech týkajících se všech osadníků rozšířit možnost hlasování i o ostatní osadníky, kteří pak mají právo hlasovat na schůzi osadníků. V těchto vybraných záležitostech má osadník, který není členem ZO ČZS (dle ustanovení odst. 1.2.b)), jeden hlas.
- 3.9. K přijetí usnesení členské schůze ZO ČZS je potřeba většiny hlasů přítomných členů ZO ČZS, pokud ve Stanovách ČZS¹⁾ není dále upraveno, že k přijetí usnesení je zapotřebí dvou třetin hlasů přítomných nebo všech členů ZO ČZS. Ve vybraných záležitostech (dle odst. 3.7.) určených členskou schůzí týkajících se záležitostí celé *Osady* (dle odst. 3.8.) je potřeba k přijetí usnesení většiny hlasů přítomných osadníků.

4. Práva a povinnosti osadníků:

- 4.1. Osadníci jsou oprávněni užívat společné prostory a zařízení *Osady* ke stanoveným účelům, hospodárně a způsobem, kterým nezpůsobí škodu nebo jinou újmu

ostatním členům *Osady*, zejména:

- a) užívat osadních zdrojů vody,
- b) účastnit se schůzí ZO ČZS (i schůze osadníků) a rozhodování o záležitostech *Osady*, vznášet dotazy, návrhy a doporučení správě *Osady* a orgánům ZO ČZS a vyžadovat řešení problémů; tím nejsou dotčeny pravomoci orgánů ZO ČZS dle Stanov ČZS¹⁾,
- c) být informováni o užití finančních a hmotných prostředků určených k pořizování, správě a údržbě společných prostor a zařízení,
- d) užívat společných prostor a zařízení rodinnými příslušníky a jinými blízkými osobami za předpokladu, že za jejich činnost, chování a případně způsobenou škodu a újmu v *Osadě* budou plně odpovědní.

4.2. Členové ZO ČZS jsou navíc oprávněni volit a být voleni do orgánů ZO ČZS.

4.3. Osadníci 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 osadníkům,
- b) užívat společná zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda *Osadě*, ZO ČZS a ostatním osadníkům; v případě vzniku škody způsobené jejich zaviněným jednáním škodu nahradit nebo odstranit její následky,
- c) platit účelový příspěvek na údržbu společných prostor a zařízení a investice do nich ve výši a době splatnosti dohodnuté a schválené schůzí osadníků,
- d) podílet se na udržování společných zařízení *Osady* a společných prostor podle potřeby osobním plněním formou pracovních činností (brigád),
- e) dodržovat v *Osadě* zásady dobrého soužití a obecně závazné předpisy,
- f) 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.

4.4. Dopustí-li se osadník porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván výborem 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 ZO ČZS může být hrubé nebo opakované porušení osadního řádu či způsobení škody na společných zařízeních považováno za důvod vyloučení ze svazu, v případě osadníků, kteří nejsou členy ZO ČZS, za důvod k vypovězení Smlouvy o užívání.

5. Režim a provoz *Osady*:

5.1. *Osada* je souborem společných prostor, zařízení a zahrádek užívaných osadníky a slouží především k zabezpečení jejich společných a oprávněných individuálních zájmů při rekreaci, odpočinku a relaxaci.

5.2. Osadníci jsou povinni a zavazují se dodržovat tato režimní opatření:

- a) vždy zamykat hlavní bránu,
- b) dodržovat maximální rychlost v celé *Osadě* 5 km/hod.,
- c) dodržovat zákaz stání na vnitřních komunikacích v *Osadě*,
- d) neobtěžovat ostatní nadměrným a zbytečným hlukem jakéhokoliv původu, práce způsobující nadměrný hluk jsou povoleny pouze ve výjimečných případech, kdy jde o krátkodobou stavební nebo výrobní činnost,
- e) sekat trávu, řezat dřevo a způsobovat jiný hluk související s úpravou zahrádky a

společných ploch, popřípadě s opravou a údržbou automobilů nebo motocyklů provádět v době do 19 hodin ve všední dny, během soboty, neděle a svátků v době dopoledne od 8 do 12 hodin, odpoledne v době od 14 do 19 hodin,

- f) dodržovat noční klid v době od 22 – 07 hodin,
 - g) svůj pozemek, vegetaci a zařízení na něm udržovat tak, aby neomezovaly pozemky osadníků v okolí,
 - h) budovat zahradní domky v souladu s územními záměry a při dodržení postupu podle zákonných předpisů,
 - i) zakládat, udržovat a stříhat svůj živý plot, ostatní keře a stromy takovým způsobem, aby nepřesahovaly z vlastního pozemku do sousedních pozemků a do společných ploch, zejména do společných cest a tím nezužovaly jejich šíři,
 - j) na společné prostory *Osady* nestavět jakékoliv předměty, zařízení, stavby mobilní i dočasné, nezřizovat na společných plochách zařízení sloužící pouze osadníku bez projednání a písemného souhlasu výboru ZO ČZS; osadník je povinen podrobit se rozhodnutí výboru ZO ČZS v této věci a hradit případné určené finanční náhrady,
 - k) nevstupovat bez dovolení na pozemky ostatních osadníků,
 - l) opatrovat společné i svoje zdroje vody před znečištěním a u společných zdrojů vody bezpodmínečně dodržovat ochranné hygienické pásmo 10 m kolem nich,
 - m) odvážet a likvidovat své odpadky mimo *Osadu*, řádně zlikvidovat při odchodu oheň tak, aby nemohlo dojít k požáru.
- 5.3. Volný pohyb psů a ostatních domácích zvířat není v *Osadě* dovolen. Mimo pozemek majitele je pohyb domácího zvířete povolen pouze na vodítku nebo v těsné blízkosti osoby, která domácí zvíře venčí. Majitel domácího zvířete je povinen uklízet po svém zvířeti případné exkrementy.
- 5.4. V *Osadě* je zakázáno mytí aut saponáty, vylévání olejů, spalování jakýchkoli odpadků v kamnech nebo na otevřeném ohni venku, znečišťování společných prostor a ploch za plotem odhazováním jakýchkoli odpadků.

6. Převod a zánik uživatelských práv:

- 6.1. Uživatelská práva ke společným prostorům a zařízením pro členy ZO ČZS zanikají:
- a) ukončením či zánikem členství v ČZS pokud člen nevlastní pozemek či zahradní domek v *Osadě*; pokud vlastní zahradní domek nebo pozemek v *Osadě*, uživatelská práva ke společným prostorům a zařízením nezanikají jen pokud je bývalým členem ČZS uzavřena Smlouva o užívání (viz definice osadníka dle odst. 1.2.);
 - b) zcizením (prodejem, darováním, směnou, jiným převodem) vlastnických práv k movitému i nemovitému majetku v *Osadě* člena ZO ČZS na třetí osobu.
- 6.2. Uživatelská práva pro osadníky, kteří nejsou členy ZO ČZS, zanikají
- a) v souladu s ustanovením smlouvy o užívání společných prostor a zařízení, pokud je uzavřena;
 - b) ukončením či zánikem vlastnictví zahradního domku a parcely v *Osadě*, což má za následek i zánik Smlouvy o užívání.
- Ustanovení bodu a) nebo b) platí, pokud se strany (ZO ČZS a osadník-vlastník) následnou smlouvou nebo jinou dohodou nebo nedohodnou jinak.
- 6.3. Osadník (bez ohledu na členství v ZO ČZS) bere na vědomí, že zcizením nemovitosti (zahradního domku či parcely) v *Osadě* nevzniká novému nabyvateli

automaticky právo na uzavření Smlouvy o užívání. Za účelem předejití případných sporů je uživatel povinen informovat o záměru prodeje, darování či směnu nemovitosti v *Osadě* výbor ZO ČZS.

- 6.4. Při převodu vlastnických práv k nemovitosti v *Osadě* je původní vlastník povinen informovat nového vlastníka o nutnosti dodržovat tento osadní řád a možnosti užívat společné prostory a zařízení pouze se souhlasem vlastníka, tj. ZO ČZS, a to na základě smlouvy o užívání těchto společných prostor a zařízení (Smlouva o užívání).
- 6.5. Před ukončením užívacích práv k zahradnímu domku a parcele v *Osadě* je osadník povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných prostor a zařízení vyplynuly.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tento osadní řád je závazný pro správce *Osady* (dle odst. 3.1) a dále se vztahuje
 - a) v celém rozsahu na člena ZO ČZS, který je vlastníkem zahradního domku a parcely v *Osadě*;
 - b) v přiměřeném rozsahu na osadníka, který není členem ZO ČZS a současně vlastní a užívá parcelu-zahrádku, zahradní domek či chatu, společné prostory a zařízení v *Osadě*, písemně uzavřel se ZO ČZS Smlouvu o užívání a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu;
 - c) v přiměřeném rozsahu na nájemce nebo pachtýře, který má zahradní domek či chatu pronajatou členem ZO ČZS nebo osadníkem (tedy vlastníkem zahradního domku a parcely, který písemně uzavřel se ZO ČZS Smlouvu o užívání a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu);
 - d) v přiměřeném rozsahu na rodinné příslušníky osob uvedených v předchozích odstavcích a) až c);
 - e) v přiměřeném rozsahu i na další osoby, které jsou na návštěvě u osob uvedených v předchozích odstavcích a) až d).
- 7.2. Záležitosti tímto osadním řádem neupravené se řídí Stanovami ČZS¹⁾ a obecně platnými právními předpisy.
- 7.3. Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí ZO ČZS a jeho publikací provedenou vhodným způsobem, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni osadníci. Vhodným způsobem se rozumí jeho publikace na webových stránkách ZO ČZS nebo vyvěšení na nástěnce v *Osadě*.
- 7.4. Doplnky a změny osadního řádu jsou platné a účinné po schválení členskou schůzí ZO ČZS a jejich následné publikaci podle odst. 7.3.

Osadní řád byl schválen na členské schůzi ZO ČZS dne 27. dubna 2019

1) Stanovy Českého zahrádkářského svazu, z.s. v aktuálním znění