

OSADNÍ ŘÁD

ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ČESKÉHO ZAHRÁDKÁŘSKÉHO SVAZU u Tesca, Havířov č. organizace: 43, IČ: 71233831

Čl. I.

Základní informace

Zahrádkářská osada ZO ČZS u Tesca č. 43, Havířov (dále jen „osada“) jako ucelený soubor zahrádek, společných prostor a zařízení byla zřízena na základě územního rozhodnutí vydaného dne 18. prosince 2004 pod Čj. MV-136275-/VS-2012.

Osada je o výměře 24 280 m², je ve vlastnictví dvou subjektů:

- a) Statutární město Havířov, Svornosti 86/2, Město, 73601 Havířov. Nájemní smlouva mezi ZO ČZS u Tesca č. 43 a vlastníkem pozemku ze dne 25. 4. 2005.
- b) Balon Bohuslav, Prostřední Bludovice 509, 73937 Horní Bludovice. Nájemní smlouva mezi ZO ČZS u Tesca č. 43 a vlastníkem pozemku ze dne 1. 1. 2012.

Čl. II.

Všeobecné informace

Pozemky v nájmu nebo pachtu základní organizace jsou členové osady oprávněni užívat na základě podnájemní či podpachtovní smlouvy uzavřené se základní organizací v rozsahu práv a povinností stanovených těmito smlouvami, tímto osadním řádem, § 2201–2331 a § 2332–2357 OZ. Při hrubém nebo opětovném porušení smlouvy nebo osadního řádu je základní organizace oprávněna od smlouvy odstoupit.

Společná zařízení byla vybudována z účelových příspěvků členů a jiných zdrojů. Provozuje je, udržuje a spravuje ZO ČZS u Tesca č. 43. Činí tak z účelových příspěvků členů a jiných zdrojů. Ke společnému užívání členů osady slouží společná zařízení osady:

- oplocení osady, včetně vstupních brán a branek do osady,
- rozvody elektrické energie
- zahradní technika (pokud je k dispozici)
- společné přístupové cesty

ZO ČZS u Tesca č. 43 uzavírá smlouvy o užívání společného zařízení a úhradě nákladů za toto užívání, či jiné v místě poskytované služby.

Čl. III.

Správa zahrádkové osady

1) Správu osady vykonává orgán zvolený (dále jen „výbor ZO“) dle ust. § 14 odst. 6 písm. b) stanov členskou schůzí základní organizace po dobu totožnou s funkčním obdobím výboru základní organizace.

2) Výbor ZO je nejméně tříčlenný v čele s předsedou a zajišťuje činnost ZO mezi zasedáními členské schůze podle jejího usnesení v souladu se stanovami svazu a dalšími svazovými normami. Za svou činnost odpovídá výbor ZO členské schůzi. Do působnosti výboru ZO náleží zejména:

- a) organizovat výstavbu a údržbu osady, přidělovat zahrádky a disponovat se společnými pozemky,
- b) stanovit systém užívání a udržování společných zařízení,
- c) kontrolovat dodržování tohoto osadního řádu a projednávat se členy osady neplnění povinností stanovených tímto osadním řádem, případně řeší jeho porušování; z jednání se pořizuje písemný záznam,
- d) dbá o to, aby nedošlo k neoprávněnému disponování s pozemky v zahrádkářské osadě
- e) řešit náměty, připomínky a návrhy členů osady, pokud jejich realizace nepřísluší do působnosti orgánů základní organizace nebo vyšších orgánů svazu,
- f) informovat členy osady o záležitostech plynoucích z rozhodnutí členských schůzí a ostatních orgánů základní organizace a způsoby komunikace s nimi,

- g) navrhovat formy součinnosti a spolupráce s místními orgány a institucemi při zajišťování chodu osady.
 - h) rozhoduje o obnově a doplnění společných zařízení ve výši stanovené ust. § 16 odst. 4 písm. d) stanov
 - i) členové správy osady mají povolen přístup na pronajatý prostor i bez přítomnosti majitele
- Dále dle ust. § 16 stanov.

Práva a povinnosti člena svazu určuje ust. § 10 stanov. V návaznosti na ně dle ust. § 10 odst. 2 stanov je člen povinen umožnit po předchozí výzvě vstup na pozemek v nájmu, v pachtu, ve výpůjčce nebo ve vlastnictví člena svazu osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami společných částí a zařízení zahrádkářské osady; při nebezpečí z prodlení v případě vzniku havárie na zařízení apod. se oprava provede bez předchozí výzvy, člen svazu bude o vstupu na pozemek informován dodatečně.

Dopustí-li se člen svazu porušení stanov ČZS a Osadního řádu, bude porušení řešeno v souladu s ust. § 8 stanov.

Čl. IV.

Režim a uspořádání zahrádkové osady

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) zahrádky by měly být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím záměrem osady přijatým členy osady,
- b) při hranicích sousedních zahrádek je povoleno 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 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 odstranění¹⁾ šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich vlastník,
- c) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat je v osadě zakázán,
- d) není povoleno ponechat bez doprovodu majitele volně pobíhat psy a jiná zvířata v osadě,
- e) v osadě lze budovat stavby a provozní zařízení (zahrádkářské chaty, altány a boudy pro uskladnění výpěstků, náradí a zahrádkářských potřeb souladu s platnou právní úpravou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k druhu vlastnictví pozemků v osadě a na základě povolení osadního výboru
- f) stavby trvalého charakteru, zejména k trvalému užívání za účelem bydlení nejsou v osadě povoleny, chaty lze užívat k rekreačnímu pobytu pouze sezónně, tedy od jara do podzimu
- g) provozní zařízení např. skleníky, nádoby na vodu, kompostišťe, branky je možné zřizovat jen s předchozím souhlasem výboru ZO ČZS a za podmínky dodržení platných právních předpisů,
- h) užívání motorových vozidel v prostorách osady je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob a materiálů apod.,
- i) užívání hlučných zařízení, např. sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě povoleno v době, kterou stanoví obecně závazná vyhláška obce nebo magistrátu města.
- j) jednotlivé zahrádky lze oddělit v souladu s územním rozhodnutím – plotem (pletivo) do výšky 1,5 m V případě živých plotů a stínících stěn je povolena výška také maximálně 1,5 ovšem pod podmínkou, že nesmí vrhat stín na sousední pozemek.

Čl. V.

Práva a povinnosti uživatelů zahrádkové osady

- a) užívat společné prostory a zařízení hospodárně a způsobem, kterým nezpůsobí škodu nebo jinou újmu ostatním členům osady,
- b) užívat své pronajaté prostory (zahrádku) a zařízení pouze k zahrádkářským účelům
- c) účastnit se rozhodování o záležitostech osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení osadnímu výboru a orgánům základní organizace, a vyžadovat řešení problémů,
- d) být informováni o užití finančních a hmotných prostředků určených k pořizování, správě

¹⁾ § 1016 a 1017 občanského zákoníku.

- a údržbě společných prostor a zařízení, podílet se na řešení problémů osady,
- e) volit a být volen do osadního výboru,
 - f) na svůj náklad odstranit závady a poškození, které sám způsobil nebo je způsobili jeho rodinní příslušníci nebo osoby pobývající v osadě s jejich souhlasem.,
 - g) dodržovat v osadě zásady dobrého soužití a sousedské vztahy, vnitrosvazové a obecně závazné právní předpisy,
 - h) udržovat zahrádky v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, škůdců a přispívat k jejich likvidaci, likvidovat plevel, pravidelně udržovat zatravněnou část pozemku, včetně plochy á 0,5 m v blízkosti hranic svého pronajatého pozemku s pozemkem společným (ulička)
 - i) nenarušovat vzhled okolí osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady, svůj odpad odvézt a neukládat v areálu osady a jeho blízkém okolí
 - j) nepoužívat v prostorách osady střelné zbraně,
 - k) podílet se na udržování společných zařízení osady a společných prostor a nést náklady na jejich údržbu finančním plněním formou účelových příspěvků ve výši stanovené členskou schůzí základní organizace a případně osobním plněním formou dobrovolné pracovní činnosti při údržbě společného majetku (brigády),
 - l) hradit spotřebované energie, nájemné, daně a ostatní poplatky včetně účelových příspěvků. V případě zpožděné úhrady mimo vypsání termíny výběru je povinen dlužník uhradit penále ve výši 50 Kč za každý započatý měsíc od posledního vyhlášeného termínu výběru,
 - m) 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,
 - n) odběratelé elektrické energie mají povinnost udržovat elektrické přípojky a měrové rozváděče přístupné, zajistit kolem nich volný prostor o minimálních rozměrech 1x1 metr, chránit je před nepříznivými povětrnostními vlivy, dbát na jejich čistotu a neporušení plomb, a v případě nových přípojek nebo změn okamžitě informovat výbor a předložit zprávu revizního technika o způsobilosti zařízení k připojení k místní síti,
 - o) v případě změny vlastníka či uživatele chaty nebo zahrádky je prodávající vždy povinen představit předsedovi výboru ZO případného nového zájemce či náhradníka.

Vstup cizích osob do zahrádkářské osady je povolen pouze v doprovodu člena ČZS, uživatele zahrádky nebo jeho rodinného příslušníka, který je povinen dbát, aby se tato osoba nedopouštěla jednání v rozporu s osadním řádem. Závažná a opakovaná porušení osadního řádu mohou mít za následek zrušení nájemní (podnájemní) smlouvy ze strany ZO ČZS, přičemž nárok poškozeného na náhradu škody a odpovědnosti z porušení dobrých mravů není tímto opatřením dotčeno.

Čl. VI.

Zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě

(1) Uživatelská práva člena svazu končí

- a) zánikem členství ve svazu dle ust. § 7 stanov, dále pokud člen 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) vyvlastněním pozemku z důvodu veřejného zájmu
- d) usnesením ZO ČZS, dojde-li k částečnému zániku osady
- e) na základě rozsudku o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů
- f) v případě jiného vážného a opakovaného porušení členských povinností,
- g) zcizením (prodejem, darováním, směnou, jiným převodem) vlastnických práv k movitému i nemovitému majetku člena osady.

(2) V souvislosti se skončením nájmu, pachtu nebo podnájemní či podpachtu zahrádky dosavadní člen osady uvede věc do původního stavu 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.

(3) Při skončení nájmu (podnájmu) musí být informován výbor ZO (předseda nebo tajemník). Do převzetí zahrádky novým nájemcem je současný nájemce povinen pronajatý prostor nadále udržovat a hradit všechny poplatky spojené s tímto pronájmem. Výbor ZO schvaluje nového uchazeče o pronájem dříve, než se současný nájemce s novým nájemcem dohodnou. Stejný postup platí i při skončení nájmu z důvodu úmrtí uživatele, pokud jeho dědic neprojeví zájem o členství v ČZS. V případě zájmu dědice o pokračování v nájmu zahrádky, uzavře s ním výbor ZO ČZS novou nájemní (podnájemní smlouvu).

(4) Zánik užívacích práv pro členy 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.

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

(6) V případě, že se na zahrádce nachází nemovitost (zahr. chata, altán atd.), jejíž doba trvání nebyla stavebním povolením omezena nebo dosud neuplynula, bere současný uživatel na vědomí, že převodem nemovitosti nevzniká novému nabyvateli nemovitosti automaticky právo na uzavření nájemní (podnájemní) smlouvy k pozemku, na němž se nemovitost nachází.

Za účelem předejití případných sporů, je uživatel povinen předem informovat o záměru prodeje nemovitosti výbor ZO ČZS.

Čl. VII.

Ukončení zahrádkářské činnosti vlastníkem pozemku

Vlastnictví pozemků v zahrádkářské osadě je řešeno a zabezpečeno ve smlouvách uzavřených s majiteli pozemků viz čl. I. Základní informace.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

- (1) Tento Osadní řád se vztahuje
- a) v celém rozsahu na člena svazu, který je
 1. nájemcem, pachtýřem, podnájemcem a podpachtýřem,
 2. hostujícím členem základní organizace;
 3. na jeho manžela nebo manželku, kteří jsou společnými členy,
 - b) v přiměřeném rozsahu na
 1. vlastníka zahrádky nebo chaty se zahrádkou, který byl představen předsedovi výboru ZO před koupí zahrádky nebo chaty, ale zatím není členem základní organizace (přijatým členskou schůzí) a písemně uzavřel se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace 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, 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).

(2) Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí základní organizace, potvrzen výborem ZO a jeho publikací provedenou způsobem, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni.

(3) Změny a dodatky k osadnímu řádu jsou platné jen po schválení členskou schůzí ZO ČZS.

(4) Veškeré záležitosti, které nejsou výslovně upraveny Osadním řádem, se řeší v souladu se stanovami Českého zahrádkářského svazu.

Osadní řád byl schválen členskou schůzí základní organizace dne 8. června 2025

Předseda základní organizace:

Člen výboru základní organizace: