

OSADNÍ ŘÁD

Název:	Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Větruše
Sídlo:	Solní stezka, Větruše, 400 12 Ústí nad Labem
IČO :	68974809
Evidenční číslo:	410016
Statutární orgán:	členská schůze
Výkonný a řídicí orgán:	výbor základní organizace
Kontrolní orgán:	revizoři
Statutární zástupci:	předseda základní organizace s dalším pověřeným členem výboru.

ZO ČZS navazuje na činnost zahrádkářských spolků, osad a kolonií na vymezeném území. Zahrádkářská osada Větruše v Ústí nad Labem vznikla v letech mezi dvěma světovými válkami. Konkrétní datum nelze určit. V katastrální mapě <http://mapy.mag-ul.cz/flexnew/historie/bin-debug/> z let 1938-1945, je již osada zakreslena. Dále vlastníme doklady z roku 1952, kdy již existoval Spolek zahrádkářů v Ústí nad Labem – Kolonie Větruše.

V zahrádkářské osadě je 44 chat, jedná se o stavby na pozemku jiného vlastníka (město Ústí nad Labem), které prošly řádnou kolaudací, mají přidělené evidenční číslo a jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Ústí nad Labem.

I. Vymezení podnájemních smluv

- a) ZO ČZS Větruše je oprávněna pro individuální zahrádkaření využívat pozemky o celkové výměře 12 324 m². Jednotlivé pozemky jsou upřesněny v samostatné nájemní smlouvě ze dne 16. 8. 2006, kterou Statutární město Ústí nad Labem jako vlastník přenechává ZO ČZS Větruše do nájmu.
- b) Pronajímatel přenechává smlouvou podnájemci pozemek p. č. 3895/1 a další pozemky vymezené podnájemní smlouvou nacházející se v katastrálním území Ústí nad Labem a zapsané na LV č. 1 vedeného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, do dočasného užívání a to na dobu neurčitou.
- c) Pozemky v nájmu jsou členové osady oprávněni užívat na základě podnájemních smluv uzavřených se základní organizací v rozsahu práv a povinností stanovených těmito smlouvami a tímto osadním řádem. Cena za pronájem je stanovena na 4,-Kč/m²
- d) Podnájemní smlouva může být uzavřena pouze se členem ČZS, který vlastní nemovitost (chatku) na pronajatém pozemku a je zapsán jako vlastník nemovitosti evidované na Katastrálním úřadu Ústí nad Labem. Před uzavřením podnájemní smlouvy předloží výpis z katastru nemovitostí a uhradí vstupní poplatek schválený členskou schůzí ve výši 1. 000,- Kč a 10,- Kč za vystavení legitimace.
- e) Za člena zahrádkářské osady je považován každý člen ZO ČZS Větruše (dále jen „ZO ČZS“) a také každý spoluvlastník chatky umístěné v zahrádkářské osadě, i pokud není členem ZO ČZS. Hlasovací právo má pouze evidovaný člen ZO ČZS.
- f) Nájemné se skládá: z nájemného za přidělenou parcelu, užívání společných prostor, poplatek za členskou známku, údržbu, dovoz vody a odběr vody. Náklady jsou stanoveny

dle usnesení členské schůze. Výbor ZO ČZS je oprávněn nájemné každoročně upravit podle skutečných nákladů (vždy k 31.5.). Rozpis je každoročně vyvěšen na vývěsce pronajímatele.

- g) V případě pozdní platby je podnájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení (dle nař. vlády č.142/94 Sb., § 2) ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den z prodlení, nejméně však 25 Kč. V případě neuhrazení dlužného nájemného včetně poplatků z prodlení do 30 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zrušit podnájemci členství v zahrádkářském svazu a vypovědět tuto smlouvu okamžitě s účinností ode dne následujícího po dni, kdy byla podnájemci doručena písemná výpověď ze strany pronajímatele. Tuto skutečnost oznámí pronajímatel vlastníkovému pozemku, který po dohodě s pronajímatelem může podniknout příslušné kroky k vyklizení daného pozemku podnájemcem.
- h) Podnájemce je povinen používat pozemek dohodnutým způsobem pro individuální zahrádkářství, udržovat stavby a zařízení na tomto pozemku a nenarušovat užívací právo sousedních pozemků.
- i) Podnájemce nemůže přenechat pozemek do podnájmu třetí osobě. Podnájemce odpovídá za osoby, které vstupují s jeho souhlasem či vědomím na zahrádku a za škody jimi způsobené na majetku v zahrádkářské osadě.
- j) Smlouva zaniká též ztrátou členství v základní organizaci pronajímatele. Pronajímatel může zrušit užívání, jestliže podnájemce neodstraní vytknuté závady odporující užívání pozemku, v případě pokud neustane v jednání porušující osadní řád. V případě prodeje stavby na pronajatém pozemku, informuje podnájemce výbor ZO a uhradí případné nedoplatky.
- k) Pozemek a stavba má odlišné vlastníky - vlastníkům vzniká vzájemné předkupní právo, nebo-li vlastník pozemku musí v případě prodeje pozemku přednostně nabídnout pozemek vlastníku stavby a naopak vlastník stavby musí při jejím prodeji nabídnout stavbu přednostně vlastníku pozemku.

II. Vymezení práv a povinností

- a) V osadě platí zákaz rozdělování přímých ohňů a pálení odpadů. Podnájemce je povinen likvidovat veškeré odpady vzniklé jeho činností v souladu s platnými právními předpisy. K ukládání odpadu nebudou využívány přilehlé lesní pozemky – porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému vypovězení podnájemní smlouvy.
- b) Dle Občanského zákoníku „Vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem (dle osadního řádu není povoleno užívat zařízení vydávající nadměrný hluk v době volných pracovních dní), prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek (v osadě platí zákaz volného pobíhání psů a koček) a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“
- c) Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje

údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.

- d) Podnájemce se zavazuje řešit spory organizačního rázu řízením před výborem pronajímatele, proti jehož rozhodnutí se lze odvolat k členské schůzi pronajímatele. Sousedské spory se podnájemce zavazuje řešit primárně jednáním před zástupci výboru pronajímatele.
- e) Je-li podnájemce vlastníkem staveb nacházejících se na pronajímaném pozemku, je povinen tyto stavby uvést do souladu se stavebním zákonem a evidencí v katastru nemovitostí. Podnájemce je povinen viditelným způsobem označit stavbu evidenčním číslem přiděleným při kolaudaci.
- f) Podnájemce je povinen při skončení podnájmu pozemek vyklidit a uvést do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nebude-li pozemek podnájemcem po skončení podnájmu a předání pozemku pronajímateli vyklizen, je oprávněn pozemek vyklidit na náklady podnájemce pronajímatel. Tyto náklady pak podnájemci vyúčtuje.

Ke společnému užívání členů zahrádkové osady slouží společné zařízení zahrádkářské osady:

- a) nájemné na společné prostory jsou rozpočítány stejným poměrným dílem na každou samostatnou zahrádku
- b) jako společné zařízení slouží i kiosek na odběr pitné vody mimo osadu. Vodné za odebranou vodu je účtováno jednotnou cenou pro každého zájemce. V případě, že vybraná částka nepokryje náklady, je výbor oprávněn částku zvýšit. Tuto částku hradí jen zájemci.
- c) Studna v osadě je betonová, neslouží jako zdroj pitné vody.
- d) Každá jednotlivá zahrádka dostává jeden klíč od hlavního vchodu, jde o universální klíč ke třem vchodům. Každý člen je povinen po vstupu vchod uzamknout. Během dne se vchodové dveře zamykají.
- e) Každý člen má možnost si pronajmout společnou místnost – kulturák, cena je stanovena členskou schůzí. Náklady na společná zařízení určená jen pro omezený okruh uživatelů hradí ve stanoveném poměru pouze tito uživatelé.
- f) Správu společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím výboru zahrádkářské osady.

III. Správa osady

1. Správu osady vykonává orgán zvolený členskou schůzí ZO ČZS - výbor ZO, který se volí 3 členný - předseda, místopředseda (pokladník), jednatel na dobu 5 let

Do působnosti výboru náleží zejména:

- organizace fungování osady, přidělování zahrádek, dispozice se společnými pozemky,
- systém užívání, správy a udržování společných zařízení,
- dispoziční právo k účtu má pokladník společně s předsedou
- dohled na dodržování osadního řádu, způsob řešení jeho případného porušení,
- řešení námětů, připomínek a návrhů členů ZO,
- 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

- stanovení a výběr poplatků za užívání parcel
2. Členská schůze volí na dobu 5 let revizní komisi složenou z předsedy a 2 členů. Revizní komise ZO ČZS je volena na členské schůzi a je minimálně tříčlenná. Kontrolní komise dohlíží, jsou-li základní dokumenty řádně vedeny a vykonávají-li orgány ZO činnost v souladu s právními předpisy, se Stanovami ČZS a Osadním řádem.
 - kontrolní komise má právo nahlížet do dokladů ZO a požadovat od členů výboru podání vysvětlení k jednotlivým záležitostem,
 - kontrolní komise ZO provádí nejméně jedenkrát ročně kontrolu hospodaření a činnosti ZO a řeší sporné záležitosti, o výsledku kontroly informuje výbor ZO a členskou schůzi, předkládá zprávu o činnosti s návrhy na opatření,
 - předseda kontrolní komise se zúčastňuje jednání výboru ZO s hlasem poradním,
 - schůzi kontrolní komise svolává její předseda

IV. Režim a provoz osady

Zahrádkářská 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, pokud se sousedé nedohodnou jinak
- 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 domácích zvířat není povolen, v osadě platí zákaz volného pohybu domácích zvířat
- d) stavby na pronajatém pozemku jsou povoleny jen se souhlasem vlastníka pozemků za předpokladu, že nenaruší charakter, účel a vzhled zahrádkové osady,
- e) parkování vozidel v prostorách osady je povoleno jen na prostorách k tomu určených a jejich údržba a mytí je v prostorách osady zakázáno
- f) užívání hlučných zařízení, sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě povoleno v době od 1. 6. do 30. 8. kalendářního roku, v sobotu od 12.00 hod., neděle a svátky
- g) v osadě platí dodržování nočního klidu v době od 22.00 – 7.00 hodin

V. 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 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 odpovědní.

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) dodržovat v osadě zásady dobrého soužití, vnitrosvazové a obecně závazné předpisy,
 - d) udržovat zahrádky v osadě v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, atp. a přispívat k jejich likvidaci,
 - e) nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady,
 - f) nepoužívat v prostorách osady střelné zbraně,
 - g) 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)
 - h) usnesením členské schůze je stanovena ročně brigádnická povinnost v počtu 10 hodin. V případě neodpracování uhradí člen částku 400,- Kč, o tuto částku bude zvýšen nájem v příštím roce. Evidence brigád bude sledována ve vývěsce.
 - i) předsedovi, tajemníkovi a pokladníkovi ZO ČZS se navíc započítává 10 odpracovaných brigádnických hodin ročně. Členům revizní komise se započítávají 2 odpracované brigádnické hodiny ročně. Delegátům se započítávají 2 brigádnické hodiny za každé zasedání v roce, kterého se účastní. Osobám vedoucí evidenci a kontrolu brigádnických hodin se navíc započítávají 3 brigádnické hodiny ročně
 - 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 zahrádkářské osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván výborem ZO 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. 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 podnájemní smlouvy.

VI. Zánik užívatelských práv v zahrádkové osadě

1. V souvislosti se skončením podnájmu zahrádky dosavadní člen jím vybudovaná zařízení dobrovolně odklidí a pozemek uvede do původního stavu a 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.
2. V případě, že se na zahrádce nachází nemovitost – např. zahrádkářská chata a dosavadní uživatel ji hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem nemovitosti nevzniká novému nabyvateli zahrádkářské chaty – nebo jiné nemovitosti – právo na uzavření 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.
3. Při převodu vlastnických práv je vlastník povinen informovat nového vlastníka (nájemce) o možnosti užívat společná zařízení pouze se souhlasem vlastníka
4. Před ukončením užívacích práv je dosavadní uživatel povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných zařízení vplynuly.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tento osadní řád je závazný pro každého člena ZO ČZS a uživatele zahrádky.
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 zahrádkářské osady.
3. Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné a účinné po schválení členskou schůzí ZO ČZS a publikaci podle odst. 2.
4. Ostatní vztahy neupravené tímto osadním řádem se řídí vzorovým osadním řádem vydaným ČZS a Stanovami ČZS a Jednacím řádem a volebním řádem orgánů Českého zahrádkářského svazu o.s.

Osadní řád byl uveden do souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a schválen na členské schůzi ZO ČZS dne 22. 8. 2015

Jiří Behenský v.r.
předseda ZO ČZS

Mgr. Bc. Vladimír Peřina v.r.
místopředseda

