



## Osadní řád zahrádkové osady Zbraslav – Kamínka

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Zbraslav – Kamínka  
ev. č. 805070, IČ 65400721

### Obsah

|   |   |
|---|---|
| 1 .Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení .....          | 1 |
| 2 .Správa osady.....  | 1 |
| 3 .Uspořádání zahrádek .....                                      | 2 |
| 4 .Práva a povinnosti uživatelů.....                              | 3 |
| 5 .Vstup cizích osob do zahrádkové osady .....                    | 3 |
| 6 .Výstavba společných zařízení .....                             | 3 |
| 7 .Zvláštní opatření ve vztahu k rozhodování Členské schůze ..... | 3 |
| 8 .Zvláštní opatření ve vztahu k rozhodování Výboru ZO .....      | 4 |
| 9 .Jednorázový příspěvek při převodu zahradního dílce.....        | 4 |
| 10 .Skončení nájmu (smlouvy o užívání) .....                      | 4 |
| 11 .Vztah k věcem veřejným a veřejně prospěšným .....             | 5 |
| 12 .Závěrečná ustanovení.....                                     | 5 |

### 1 .

#### Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

- 1.1 Zahrádková osada Základní organizace Českého zahrádkářského svazu (ZO ČZS) Zbraslav – Kamínka byla zřízena na základě Rozhodnutí o využití území, vydaného Útvarem hlavního architekta v Praze, dne: 20.12.1983 pod č.j. ÚHA 14312/83 a dne 25.8.1986 č.j. 2664/86 na pozemcích ve správě Hlavního města a Městské části Praha Zbraslav.
- 1.2 Pozemky jsou:
  - a) v nájmu na základě Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 27. 8. 2010 uzavřené mezi Městskou částí Praha-Zbraslav jako pronajímatelem a nájemcem ZO ČZS Zbraslav-Kamínka, (zahrádky č.1–203, č.401–414),
  - b) v nájmu na základě Smlouvy o nájmu pozemku ze dne 30.10.2010 uzavřené mezi pronajímatelem Jiřím Příbylem a nájemcem ZO ČZS Zbraslav-Kamínka, (pozemek pod nádržemi a sklady),
  - c) ve vlastnictví ZO ČZS Zbraslav – Kamínka, (zahrádky č.301–332 výhradní podílníci).
- 1.3 Členové ZO ČZS jsou oprávněni užívat pozemky v zahrádkové osadě k individuálnímu zahrádkaření na základě smlouvy, kterou s nimi uzavírá ZO ČZS podle rozhodnutí výboru základní organizace o přenechání pozemku do užívání.
- 1.4 Ke společnému užívání uživatelů pozemků v zahrádkové osadě slouží tato společná zařízení: oplocení pozemku, komunikace, gravitační rozvod závlivkové vody, rozvody elektřiny, sociální zařízení, kancelář, zasedací místnost (klubovna), společná skladiště apod.
- 1.5 Společná zařízení byla vybudována z účelových příspěvků členů a z jiných zdrojů. Provozuje je, udržuje a spravuje ZO ČZS z účelových příspěvků členů a dalších uživatelů. S vlastníky pozemků uzavírá ZO ČZS smlouvy o užívání a úhradě účelových prostředků za toto užívání a jiných v místě poskytovaných služeb.

## 2. Správa osady

- 2.1 Správa osady je demokratickou samosprávou. Osadu spravuje ZO ČZS prostřednictvím voleného výboru a odborných komisí:
- a) organizuje výstavbu osady podle plánu a příslušných povolení,
  - b) spravuje a udržuje v provozuschopnosti společná zařízení,
  - c) dohlíží na dodržování osadního řádu. V případě hrubého a opakovaného porušování osadního řádu nebo sousedského soužití, přijme výbor ZO opatření až po zrušení smlouvy o přenechání pozemku do užívání,
  - d) dbá o to, aby nedošlo k neoprávněnému disponování s pozemky v zahrádkové osadě,
  - e) zabezpečuje informovanost členů osady podle významu formou členské schůze, osobně nebo jiným obvyklým způsobem v nástěnných skříňkách zahrádkové osady, na webových stránkách ZO, mobilním telefonem, e-mailem,
  - f) vede pořadník zájemců o přidělení zahrádky. Jednomu členovi nebo jedné rodině může být přenechána pouze jedna zahrádka. Samovolné přibírání dalších spoluživatelů zahrádky nebo její pronájem není dovolen. Výbor ZO rozhoduje o přidělení zahrádky a přijetí za člena ČZS,
  - g) pro odběr užitkové vody jsou závazná pravidla podle „Provozního řádu vodního hospodářství“,
  - h) pro zálohové platby pro odběr elektřiny platí zásady, schválené členskou schůzí.
- 2.2. Členové výboru ZO, odborných komisí nebo jiní členové organizace, pověřeni výkonem jiné funkce, jsou oprávněni v odůvodněných případech (požár, unikání vody z vodovodního řádu) k volnému přístupu na jednotlivé zahrádky, v ostatních případech při výkonu svěřené funkce nebo plnění uloženého úkolu za přítomnosti osadníka. Uživatelé zahrádek jsou povinni strpět provádění prací na společné výstavbě a údržbě zařízení osady na své zahrádce (vodovody, elektřina apod.). Při výstavbě a údržbě těchto zařízení musí být dbáno na to, aby výsadba a zařízení zahrádek nebyly bezdůvodně poškozovány.
- 2.3. Dopustí-li se porušení stanov ČZS a Osadního řádu člen ČZS – uživatel pozemku, bude dle závažnosti vyzván výborem ZO ČZS k nápravě písemnou formou. Nesjedná-li ve stanovené lhůtě nápravu má se za to, že smířčí jednání na této úrovni bylo neúspěšné a ZO ČZS, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc dle § 12 o.z. např. příslušného Městského úřadu o obnovení pokojného stavu. Není-li ani na této úrovni dosaženo smíru, není vyloučena žaloba u soudu.
- 2.4. Členové osady jsou povinni zúčastňovat se členských schůzí a plnit úkoly, uložené jim členskou schůzí, případně výborem organizace. Všechna opatření, týkající se jednotlivých členů osady sděluje výbor členům osady písemně, mailem, dále zejména prostřednictvím vývěsek. Členové osady podávají své požadavky a stížnosti rovněž písemně výboru organizace (s výjimkou jednání a usnesení na členských schůzích).

## 3. Uspořádání zahrádek

- 2.2 Zahrádky musí být co do prostorového uspořádání výstavby v souladu s celkovým osazovacím plánem osady přijatým členy osady. Prostorové uspořádání osady musí tvořit souladný celek, neporušující ráz krajiny.
- 2.3 Při hranicích sousedních zahrádek je povoleno vysazovat ovocné stromy jen na zákrskové podnoží (zákrsky a čtvrtkmeny) a v minimální vzdálenosti dva metry (nebo jedné poloviny sponu) od sousední zahrádky. Na zahrádkách nesmí být vysazovány ořešáky. Je zakázáno vysazovat lesní stromy (jedle, smuteční vrby, břízy apod.) na pozemcích pronajímatele a základní organizace.
- 2.4 Uživatelé jsou povinni činit opatření k tomu, aby trvalé porosty a jiné porosty, jakož i větve a kořeny těchto porostů, nepřesahovaly na sousední zahrádky a společné plochy v osadě.
- 2.5 Chov včel a drobného hospodářského zvířectva:
- a) chování včel na jednotlivých zahrádkách je možné jen se souhlasem sousedů a písemným povolením výboru ZO ČZS,
  - b) není dovoleno chování drůbeže, holubů a jiného domácího zvířectva, trvalé držení psů, koček a volné pobíhání přivedených psů a koček.
- 2.6 Na zahrádkách je možno stavět zahrádkářské chaty (dále jen chaty), sloužící pro odpočinek, uskladnění výpěstků, náradí a jiných zahrádkářských potřeb, a to v souladu s rozhodnutím o využití území na základě územního rozhodnutí, vydaného Útvarem hlavního architekta hl. m. Prahy a dle obecných

- technických požadavcích na výstavbu v hl. m Praze stanovených vyhláškou a v souladu se Směrnicemi pro výstavbu ZO na základě povolení vydaného výborem základní organizace.
- 2.7 Provozní zařízení, např. skleníky, nádrže na vodu, je možno instalovat, dále zařízení pro relaxaci např. nadzemní bazény, je možno instalovat po předchozím souhlasu výboru ZO ČZS, (bazény: k **jejich provozování** je nutné předložit výboru, písemnou **žádost vždy do 30.4. v každém roce**), za podmínek platných technických, právních předpisů a provozních řádů.
- 2.8 V zahrádkové osadě není dovoleno: hloubení studní a bazénů na koupání, budování otevřených hnojišť, zalévání zahrádek podmokem a používání vody k jiným účelům, než zahrádkářským (mytí vozidel apod.).
- 2.9 Vjezd motorových vozidel povolen k dovozu a odvozu materiálu na nezbytně nutnou dobu. Odstavení (parkování) motorového vozidla je možné u zahrádky v době po 21.00 hodině do 7.00 hodiny povolen, za sklo auta je povinné dát číslo zahrádky a číslo mobilního telefonu. Mimo uvedenou dobu je možné dočasné odstavení motorového vozidla pro zahrádky č.1–203 v prostoru před kanceláří až k sociálnímu zařízení. Pro zahrádky č.301–332 v prostoru č.318A – 331A. Pro zahrádky č.404–414 na betonových panelech vedle nádrží mimo pozemek pana Příbyla. Pro všechny odstavená vozidla platí, že je člen přítomen na zahrádce.
- 2.10 Je zakázán vjezd vozidel těžších než 3,5 tuny.
- 2.11 Jednotlivé zahrádky lze oddělit oplocením, které může být vysoké maximálně jeden metr a musí být průhledné. Trvalá cesta na zahrádce nesmí být širší než jeden metr.

#### 4 .

#### Práva a povinnosti uživatelů

- 4.1. Uživatelé jsou oprávněni užívat zahrádku k zahrádkářským účelům a používat společná zařízení zahrádkové osady.
- 4.2. Uživatelé jsou povinni:
- a) užívat zahrádku k zahrádkářským účelům, zahrádku trvale a řádně obdělávat, odstraňovat plevelné rostliny, udržovat pořádek a včas provádět hubení všech škůdců pěstovaných rostlin, pokud ochranu nebude provádět organizace společně,
  - b) respektovat sousedská práva ve smyslu ustanovení § 1013 občanského zákoníku, zejména že se zdrží všeho, co způsobí, že odpad, voda, hluk, prach, popílek, kouř, plyny, pachy, pevné a tekuté odpady, stínění a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Neohrožovat sousední pozemky nebo stavby úpravami užívaného pozemku nebo staveb na něm se nacházejících, v otevřených ohništích, zahradních krbech a grilech lze spalovat pouze dřevo, dřevěné uhlí a suché rostlinné materiály nebo plynná paliva určená výrobcem grilu,
  - c) nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady skládkami, udržovat pořádek, dodržovat hygienické předpisy, zakazuje se blíže než jeden metr od sousední zahrádky a půl metru od vnějšího oplocení ukládat kompost a různý materiál,
  - d) nepoužívat v areálu osady stříelné zbraně,
  - e) podílet se na udržování společných zařízení zahrádkové osady a společných ploch pod vedením příslušných odborných komisí i dalších prací, určených výborem organizace a nést náklady na údržbu těchto zařízení formou účelových příspěvků,
  - f) platit náklady na spotřebovanou elektrickou energii, vodné a stočné,
  - g) členové osady jsou povinni dodržovat ustanovení dohody a pokyny hlídek při trhacích pracích v kamenolomu,
  - h) členové osady jsou povinni hlásit výboru organizace každé porušování nebo poškozování společných zařízení a mimořádné případy hlásit Městské policii nebo Policii ČR.

#### 5 .

#### Vstup cizích osob do zahrádkové osady

- 5.1 Je povoleno pouze za doprovodu člena ZO ČZS – uživatele zahrádky nebo jeho rodinného příslušníka, který je povinen dbát, aby se tato osoba nedopouštěla jednání osadním řádem nedovolených. Závažná a opakovaná porušení osadního řádu mohou mít za následek zrušení smlouvy o užívání ze

strany ZO ČZS, přičemž nárok poškozeného na náhradu škody a odpovědnosti z porušení dobrých mravů není tímto opatřením dotčeno.

## 6 .

### Výstavba společných zařízení

- 6.1 Společná zařízení jsou pořizována a udržována z účelových příspěvků členů stanovených na jednotlivé členy poměrně, případně z jiných zdrojů.
- 6.2 Účelové příspěvky spočívají v penězích a v práci na výstavbě a udržování společných zařízení, podle rozhodnutí členské schůze.

## 7 .

### Zvláštní opatření ve vztahu k rozhodování Členské schůze

- 7.1 Ve všech záležitostech spadajících do působnosti Členské schůze, s výjimkou schvalování Osadního řádu a jeho změn, může být rozhodnuto mimo zasedání (per rollam).
- 7.2 O rozhodování mimo zasedání rozhodne výbor ZO, který všem členům ZO oznámí návrh rozhodnutí písemně, jeho předáním proti podpisu či zasláním poštou nebo elektronickou poštou.
- 7.3 Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde se s nimi může člen seznámit a lhůtu, ve které se má člen k návrhu vyjádřit, která je minimálně 14 dní od doručení návrhu. U návrhů posílaných poštou se má za to, že byly doručeny 3. den po odeslání. K platnosti hlasování se vyžaduje jednoznačné písemné vyjádření člena „pro“, „proti“, „zdržuji se“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 7.4 Nedoručí-li člen ZO své vyjádření ve stanovené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 7.5 Rozhodnutí mimo zasedání Členské schůze se přijímá většinou hlasů všech členů ZO, ledaže platí právní předpisy vyžadující vyšší počet hlasů.
- 7.6 Výsledek hlasování oznámí výbor ZO členům ZO vyvěšením na vývěskách a zasláním na doručovací, ev. na e-mailové adresy. Oznámení musí obsahovat celý obsah přijatého usnesení.

## 8 .

### Zvláštní opatření ve vztahu k rozhodování Výboru ZO

- 8.1 Členové výboru ZO mohou hlasovat způsobem per rollam. Hlasování per rollam probíhá tak, že předseda Výboru zašle elektronicky členům Výboru návrh na hlasování s odůvodněním návrhu. Návrh na hlasování obsahuje také lhůtu, do které se mají členové Výboru k návrhu vyjádřit a která nesmí být kratší než 2 pracovní dny. Člen Výboru hlasuje způsobem: „pro“, „proti“, „zdržuji se“. Po ukončení hlasování per rollam (po uplynutí stanovené lhůty) informuje předseda Výboru všechny členy Výboru o výsledku hlasování. Výsledek hlasování per rollam má stejnou platnost jako výsledek hlasování dosažený běžným postupem.
- 8.2 Nedoručí-li člen výboru své vyjádření ve stanovené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 8.3 Rozhodnutí mimo zasedání Výboru se přijímá většinou hlasů všech členů Výboru, ledaže platí právní předpisy vyžadující vyšší počet hlasů.

## 9 .

### Jednorázový příspěvek při převodu zahradního dílce

- 9.1 Nový člen svazu zaplatí při převodu zahradního dílce jednorázový účelový příspěvek 5 000 Kč, pokud k převodu zahradního dílce dochází v rodině, pak příspěvek činí 500 Kč. Příspěvek bude převeden do dlouhodobé zálohy (fondu oprav).

## 10 .

### Skončení nájmu (smlouvy o užívání)

- 10.1 Nájem (smlouva o užívání) končí:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu,

- b) jednostrannou výpovědí nájemce dle podmínek nájemní smlouvy,
  - c) v případě skončení nájmu dle § 7 Stanov ČZS,
  - d) okamžitým zrušením smlouvy o užívání v případech, kdy uživatel užívá zahrádku k jinému než k sjednanému účelu, nebo zahrádku neužívá vůbec, dále v případě, kdy přenechá zahrádku bez souhlasu výboru ZO ČZS někomu jinému a v případě porušení osadního řádu dle čl. 5, pokud předchozí upozornění k nápravě byla neúčinná,
  - e) výpovědí z důvodu sjednaných ve smlouvě o užívání nebo z důvodu soustavného porušování osadního řádu,
  - f) vyvlastněním pozemku z důvodu veřejného zájmu,
  - g) zánikem nájemního vztahu mezi ZO ČZS a vlastníkem pozemku,
  - h) usnesením ZO ČZS, dojde-li k částečnému zániku osady,
  - i) na základě rozsudku o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů,
  - j) v případě vážného a opakovaného porušení členských povinností.
- 10.2 Při skončení nájmu zahrádky v osadě, určí výbor ZO ČZS, uchazeče o zahrádku, s nímž bude uzavřena smlouva o užívání. Stejný postup platí při skončení nájmu z důvodu úmrtí uživatele, pokud jeho dědic neprojeví zájem o členství v ČZS, nejdéle do jednoho roku od ukončení dědického řízení. V případě zájmu dědice, uzavře s ním výbor ZO ČZS novou smlouvu o užívání.
- 10.3 V souvislosti se skončením nájmu zahrádky dosavadní člen jím vybudovaná zařízení dobrovolně odklidí a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru, nebo aby je převedl za dohodnutých podmínek do vlastnictví organizace (dle platných technických norem a zákonů), nebo se dohodne o prodeji vybudovaného zařízení s novým uživatelem, kterého určí výbor ZO ČZS a dohodu o majetkoprávním vypořádání předá výboru, který na jejím základě rozhodne o přidělení novému nájemci.
- 10.4 V případě, že se na zahrádce nachází nemovitost – 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 právo na uzavření nájemní smlouvy k pozemku, na němž se chata nachází. Za účelem předejití případných sporů je uživatel povinen informovat o záměru prodeje chaty výbor ZO ČZS.

## 11 .

### Vztah k věcem veřejným a veřejně prospěšným

- 11.1 Nájemce se zavazuje, že bude po celou dobu nájmu prosazovat nové přístupy zahrádkářské organizace ve vztahu k veřejnosti tak, aby neohrozil soukromý majetek a práva svých členů ani vlastní majetek, a to větší vstřícností konáním různých akcí (společenské akce, pozvání zástupců MČ Zbraslav a jiných organizací, exkurze škol, školek, setkání s příznivci ZO apod.). Tyto akce budou prováděny minimálně čtyřikrát ročně a o jejím konání bude nájemce dopředu informovat pronajímatele.

## 12 .

### Závěrečná ustanovení

- 12.1 Tento osadní řád je závazný pro každého člena ZO ČZS – uživatele zahrádky a společných zařízení v zahrádkové osadě.
- 12.2 Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí ZO ČZS a jeho publikací ve vývěsních skřínkách v zahrádkové osadě, na webových stránkách ZO, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni členové zahrádkové osady a dále v tištěné podobě při převzetí podnájemní smlouvy.
- 12.3 Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné a účinné po schválení členskou schůzí ZO ČZS a publikací podle odst. 2.

Schváleno hlasováním per rollam (mimo zasedání členské schůze) ZO ČZS Zbraslav – Kamínka dne 31. 10. 2021