

## Výklad k vzorovému osadnímu řádu

### Úvod

Účelem osadního řádu je upravit režim soužití ve společenství zahrádek soustředěných zpravidla v jednom nebo více místech v působnosti příslušné základní organizace ČZS (dále jen „základní organizace“).

Osadní řád nemůže v žádném případě konkurovat obecně platným právním předpisům, ani vnitřním normativním aktům vyšší právní síly. Znamená to, že osadnímu řádu nepřísluší stanovit práva a povinnosti, které jsou obsaženy v zákonech a podzákonných obecně závazných normách, např. v občanském zákoníku, který v příslušných ustanoveních upravuje činnost spolku, nebo také v přestupkovém zákoně, který např. vymezuje pojem přestupků proti občanskému soužití a stanoví pro ně i příslušné sankce.

Stejně tak nepřísluší osadnímu řádu upravovat práva a povinnosti členů ČZS, které jsou vymezeny ve Stanovách ČZS. Jde o to, že není v působnosti základní organizace stanovit v obecné rovině takové závazky, které náleží stanovit vyšším orgánům svazu jako je např. povinnost platit členské příspěvky, účastnit se členských schůzí, chránit majetek svazu, prostě povinnosti a práva obsažená v § 10 Stanov, která jsou předpokladem členství v ČZS.

Na druhé straně však základní organizace, do jejíž působnosti příslušná zahrádková osada přísluší, je jako jediná oprávněna stanovit dle místních podmínek, jak konkrétně mají být práva a povinnosti v zahrádkové osadě realizována, aby byl zajištěn žádoucí stav v zahrádkové osadě, aby byla respektována práva všech členů zahrádkové osady, aby mohla být v plném rozsahu zajištěna zahrádkářská činnost a dobré soužití všech členů zahrádkové osady. V tomto smyslu je rozhodnutí členské schůze základní organizace, která osadní řád schvaluje, v její působnosti v souladu s § 4 odst. 13 a § 14 odst. 6 písm. k) Stanov a pokud neodporuje rozhodnutím či vnitrosvazovým normám vyšších orgánů nebo obecně platným právním předpisům, nemohou je ani vyšší orgány svazu měnit nebo rušit.

Přitom je však osadní řád, pokud je řádně projednán a schválen členskou schůzí a jsou s ním všichni členové seznámeni, vnitrosvazovou normou s působností omezenou na danou základní organizaci, která je závazná pro všechny členy zahrádkové osady. Jeho porušení je pak nejen nerespektováním rozhodnutí orgánu základní organizace, ale porušením Stanov ČZS, které mj. ukládají členům ČZS v § 10 odst. 2 písm. a) a b) Stanov plnit rozhodnutí a usnesení orgánů svazu. Pokud by docházelo k hrubému a opakovanému porušení zásad soužití v organizaci, které jsou osadním řádem upraveny, pak by mohlo přicházet v úvahu i vyloučení z ČZS ve smyslu § 7 odst. 2 Stanov ČZS.

Závaznost osadního řádu pro všechny členy ČZS v příslušné základní organizaci je zřejmá. V důsledku různosti vlastnických práv k pozemkům v zahrádkových osadách však často vzniká situace, že zahrádky v těchto zahrádkových osadách užívají i vlastníci, kteří nejsou členy ČZS. I tyto zahrádkáře, resp. vlastníky zahrádek lze k dodržování zásad upravených v osadním řádu zavázat, a to zejména prostřednictvím smlouvy o správě, údržbě a provozu společných zařízení základní organizace, jejíž vzor je publikován např. na webových stránkách ČZS. Chce-li takový občan společná zařízení, která jsou ve vlastnictví základní organizace užívat, pak by měl být povinen dodržovat i režim, který je se společnými zařízeními (např. rozvod vody a energií, ukládání odpadů, užívání místních a účelových komunikací a společných prostor) spojen. Pokud k tomu není ochota, pak s ním základní organizace uvedenou smlouvu uzavřít nemusí a užívání zahrádky pak bude stěží možné. V krajních případech je pak možné i vyžadovat plnění povinností, které ve vzájemných sousedských vztazích ukládá pro všechny vlastníky § 1013 občanského zákoníku. Dodržování těchto povinností, které lze obecně charakterizovat jako závazek zdržet se všeho, čím by vlastník nad míru obtěžoval jiného vlastníka nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, je i správně, v krajních případech i soudně vymahatelné.

Tolik k účelu, působnosti, charakteru a závaznosti osadního řádu. Pokud jde o jeho obsah, ten vyplývá z jeho účelu. Jak již bylo uvedeno, výlučná působnost při jeho tvorbě náleží orgánům základní organizace. Protože se však ukázalo účelné stanovit alespoň určitý řád jeho tvorby, doporučuje představenstvo svazu postupovat podle doporučení uvedených v tomto vzorovém osadním řádu.

Je pochopitelné, ale i žádoucí, aby si případně jednotlivé základní organizace, případně i zahrádkové osady u základní organizace s více zahrádkovými osadami, osadní řád přizpůsobily svým podmínkám, protože vzorový osadní řád nemůže všechna specifika postihnout.

## Čl. I.

### **K odst. 1:**

O zahrádkovou osadu jde tehdy, tvoří-li soubor nejméně tří zahrádek soustředěných na uceleném prostoru, disponujících alespoň minimálními společnými zařízeními sloužícími k zajištění provozu zahrádkové osady, jednotlivých zahrádek a k uspokojení zájmů jednotlivých osadníků (např. rozvod vody, odpadní hospodářství, oplocení atp.).

Pokud nejde o soubor zahrádek (např. u přídomních zahrádek) se zahrádkové osady nezřizují.

Režim fungování zahrádkové osady se řídí platnou právní úpravou, stanovami, dalšími svazovými předpisy a usneseními orgánů svazu a organizačních jednotek dle § 3 stanov.

Současně jsou pro další přehlednost textu osadního řádu zavedeny legislativní zkratky pro zahrádkovou osadu „osada“ a pro základní organizaci ČZS „základní organizace“.

### **K odst. 2:**

Z osadního řádu musí být zřejmé, koho se osadní řád bezprostředně týká. Z tohoto důvodu je v tomto ustanovení definován člen osady.

Současně jsou pro další přehlednost textu osadního řádu zavedeny legislativní zkratky pro člena základní organizace a hostujícího člena Českého zahrádkářského svazu dle ust. § 6 odst. 5 stanov „člen svazu“ a pro smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace s vlastníkem zahrádky, který není členem svazu „smlouva s nečlenem svazu“.

### **K odst. 3:**

Pozemky uvedené v osadním řádu pod písm. a) a b) je třeba v osadním řádu přímo specifikovat, protože je předpoklad, že zde nebudou potřebné časté změny.

Pozemky uvedené v osadním řádu pod písm. c) až f) se doporučuje uvést v příloze, aby v případě změny vlastnictví předmětného pozemku nebylo nutno měnit celý osadní řád, ale stačí provést pouze změnu příslušné přílohy.

### **K odst. 4 a 5:**

Z dikce ustanovení odst. 4 a 5 vyplývá, kdy a za jakých podmínek jsou členové osady oprávněni užívat pozemky, které jsou ve vlastnictví, případně v nájmu nebo v pachtu základní organizace.

Definuje se, kdy může základní organizace od smlouvy o užívání pozemků, uzavřené se členem osady, odstoupit.

### **K odst. 6:**

V tomto ustavení jsou orientačně uvedena společná zařízení osady. Je zde dán prostor základní organizaci a osadám, aby zde podle svých podmínek uvedly, jaká jsou k dispozici společná zařízení základní organizace, případně ve spoluvlastnictví základní organizace a členů osady, případně v nájmu apod.

Od přesné specifikace společných zařízení, včetně pozemků uvedených v odst. 2 osadního řádu se následně odvíjí i stanovení výše účelových příspěvků hrazených členy základní organizace, resp. provozních příspěvků hrazených nečlenem svazu.

S uživateli společných zařízení, kteří nejsou členy svazu event. s hostujícími členy svazu uzavírá základní organizace vždy smlouvu s nečlenem svazu podle odst. 3 písm. c) osadního řádu.

### **K odst. 7:**

Správu pozemků a společných zařízení vykonává správa osady. Správa osady je komplexně upravena v Čl. II. osadního řádu.

### **K odst. 8:**

Pokud jsou pozemky, věci movité i nemovité s určením pro zajištění chodu zahrádkové osady a užívání jejich členů pořizovány z účelových prostředků či jiných zdrojů majetku svazu podle § 32 odst. 4 stanov, jsou vždy ve vlastnictví základní organizace. Účelové a členské příspěvky nepředstavují ve smyslu zákona podíl na majetku organizace, ale jsou

členským vkladem sloužícím ke spotřebě hmotných prostředků organizace a jsou rovněž určeny jako forma účasti na činnosti základní organizace, resp. zahrádkové osady. Ve smyslu § 7 odst. 10 stanov proto ani nevzniká při zániku členství nárok na jejich vrácení.

Členské a účelové příspěvky se vybírají pouze od členů svazu.

Členové zahrádkové osady, kteří nejsou členy svazu, neplatí účelové příspěvky (jde zpravidla o povinnost členů určenou členskou schůzí), ale hradí poměrnou část nákladů na správu, provoz, užívání, udržování a údržbu ve formě provozního poplatku (event. nájmu, pachtu), jehož výši stanoví základní organizace podílem na souhrnu nákladů včetně odpisů (oprávek). **Výše provozního poplatku nemůže být nižší, než souhrn příspěvků (účelových, členských), daní, poplatků a jiných zdrojů, které základní organizace vynaloží na správu zahrádkové osady a společných zařízení.**

#### **K odst. 9:**

**Při zániku členství podle ust. § 7 odst. 11 stanov zaniká mimo jiné i nárok na užívání pozemků, společných staveb a zařízení, které jsou ve vlastnictví, držbě, nájmu nebo pachtu základní organizace, pokud nebude smluvně upraveno jinak.**

V osadním řádu je dále v tomto ustanovení definováno, že výše uvedený nárok rovněž zaniká při zániku smlouvy se členem osady uvedeném v Čl. I. odst. 3 písm. c) a d) tj., vlastníkem zahrádky, který není členem svazu a nájemce nebo pachtýř, který má zahrádku pronajatou nebo propachtovanou od základní organizace nebo od vlastníka zahrádky.

Cílem této úpravy v osadním řádu je zamezit neoprávněnému užívání majetku základní organizace osobami, které nejsou členy svazu nebo mají zahrádku pronajatou nebo propachtovanou od vlastníka zahrádky, ale neprojevili jakýkoliv zájem o uzavření smlouvy o užívání pozemků a zařízení základní organizace a nijak se finančně nepodílí na údržbě tohoto majetku základní organizace.

#### **K odst. 10:**

Nová právní úprava v občanském zákoníku významně uvolňuje způsob nakládání se spoluvlastnickým podílem. Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu, což mimo jiné znamená, že spoluvlastník může se svým podílem **nakládat podle své vůle** (s tou výjimkou, že takové nakládání nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků).

Výše uvedené neznamená, že nakládání s podílem nemůže být omezeno. Omezení může stanovit jednak zákon a jednak může být sjednáno smluvně. Příkladem je například rozhodování o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, kdy je třeba alespoň dvouřetinové většiny hlasů spoluvlastníků apod.

## **Čl. II.**

#### **K odst. 1:**

**Zvláštní orgán (osadní výbor) se zřizuje pouze v případech, kdy v rámci základní organizace působí členové svazu vedle jedné zahrádkové osady i v dalších organizačních celcích,** např. v základní organizaci působí více zahrádkových osad nebo uživatelé přídomních zahrádek apod.

Funkční období osadního výboru je totožné s funkčním obdobím výboru základní organizace, čímž je zachována kontinuita činnosti výboru základní organizace a osadního výboru.

V případě, že v základní organizaci působí pouze jedna zahrádková osada, zvláštní orgán se nezřizuje; správu osady vykonává výbor základní organizace.

#### **K odst. 2 a 3:**

Ustanovení uvedená v odst. 2 a 3 osadního řádu se užijí pouze v případech, kdy správu osady nevykonává výbor základní organizace podle odst. 1 osadního řádu.

#### **K odst. 4:**

Stanovy svazu v § 10 odst. 2 písm. g) ukládají členovi svazu povinnost umožnit po předchozí výzvě vstup na pozemek ve vyjmenovaných případech, což umožňují příslušná ustanovení občanského zákoníku (viz ust. § 1021).

Vzhledem k tomu, že stanovy se vztahují pouze na členy svazu, je toto oprávnění upraveno osadním řádem tak, aby se vztahovalo na všechny členy osady, a ne pouze na členy svazu.

Pro názornost jsou kupříkladu uvedeny některé činnosti, které opravňují určené osoby ke vstupu na pozemek člena osady a podmínky, za jakých má být toto oprávnění vykonáváno.

#### **K odst. 5:**

Oblasti působnosti osadního výboru jsou uvedeny jen jako příklad. Osadní řád by měl při vymezení působnosti osadního výboru reagovat i na místní zvláštnosti, zejména pokud jde na systém účasti při uzavírání podnájemních či podpachtovních smluv k pozemkům v nájmu či pachtu základní organizace, smluv o provozu, užívání a údržbě společných zařízení, při komunikaci s vlastníky pozemků a nečleny svazu atp.

Vedle této působnosti by osadní řád měl jmenovitě upravit práva a povinnosti osadního výboru směřující k dodržení základních zásad soužití a bezpečnosti v osadě. Jde zejména o právo přístupu na pozemky osadníků v případě havárií, záplav, požárů a obdobných mimořádných událostí, povinnost účasti při zákrocích a jiných úkonech orgánů státní moci a správy, povinnost zakročit při závažném porušení zákonných předpisů atp.

### **Čl. III.**

Režim a provoz zahrádkové osady by měl být upraven výhradně podle místních podmínek tak, aby byl zajištěn bezporuchový chod osady a přitom, aby byly respektovány oprávněné zájmy všech členů osady. Proto jsou některá ustanovení tohoto článku formulována jako příklad s možností volby pro členy osady, zda je žádoucí, aby něco bylo činěno nebo ne, přičemž je však vždy nutné, aby byla jednotlivá ustanovení v souladu s posláním svazu podle § 2 stanov a směřovaly k upevňování soužití všech členů osady a respektování tzv. sousedských vztahů ve smyslu § 1012 a násl. občanského zákoníku.

#### **K písm. a) a b):**

V současné době, kdy je stále více pozemků zahrádek ve vlastnictví členů osady je velmi složité určovat, co a jak by měli členové osady na svých zahrádkách vysazovat. Jiná situace je v těch zahrádkových osadách, kde jsou pozemky zahrádek v nájmu nebo pachtu základní organizace a dány do podnájmu nebo podpachtu členům osady.

Vzhledem k tomu, že zahrádkové osady vznikaly a vznikají s cílem něco si sám vysadit a vypěstovat je velmi žádoucí, aby bez ohledu na vlastnictví pozemků v zahrádkové osadě bylo alespoň rámcově členy osady schváleno, jaké stromy se budou na zahrádkách vysazovat. Jde o to, aby byly především vysazovány stromy ovocné, případně v rozumné míře stromy okrasné a nepřevládaly na pozemcích např. jehličnany nebo i ovocné stromy velikého vzrůstu na malém pozemku zahrady, které by následně omezovaly sousedy.

#### **K písm. c):**

Pozemky zahrádek jsou primárně určeny k zahrádkářské činnosti vymezené v ust. § 2 stanov. Proto je výhradně na rozhodnutí členů osady, zda budou v zahrádkové osadě povoleny další činnosti, které spíše patří do činnosti spolků včelařů, chovatelů apod., nebo povoleny nebudou.

#### **K písm. d):**

V současné době je v naší společnosti velmi rozšířeno mít doma pejska nebo kočičku, které si sebou berou i na zahrádky. Pejskům to určitě prospívá, ale je nutné se o ně na zahrádce také řádně starat tak, aby svým pobíháním po osadě nerušili ostatní členy osady. Jde zejména o případy, kdy jednotlivé pozemky zahrádek nejsou oploceny a pes může v nestřeženém okamžiku kdykoliv odběhnout a svoji potřebu pak vykoná na společných prostorách v osadě, bez toho, aby to jeho majitel uklidil. Uvedené je asi největší problém, co vadí ostatním členům osady, a proto je žádoucí, aby v osadě nebylo povoleno volné pobíhání psů bez doprovodu majitele.

#### **K písm. e):**

Budování staveb a provozních zařízení (např. skleníky, nádrže na vodu, kompostiště,

kůlny, dřevníky, bazén) je možné v osadě pouze s platnou právní úpravou, stanovami a osadním řádem.

### **Budování staveb a provozních zařízení v osadě významně ovlivňuje vlastnictví pozemků v osadě.**

V případě nájmu nebo pachtu pozemků základní organizací v zahrádkové osadě je rozhodující, jak pronajímatel nebo propachtovatel ve smlouvě o nájmu pozemku, resp. v pachtovní smlouvě budování staveb a provozních zařízení upraví a nájemce nebo pachtýř je touto úpravou vázán. Souhlas k vybudování stavby nebo provozního zařízení může dát pronajímatel nebo propachtovatel i dodatečně až po podpisu smlouvy. Je-li smlouva uzavřena písemně, musí mít dodatečný souhlas pronajímatele nebo propachtovatele k vybudování stavby nebo provozního zařízení rovněž písemnou formou.

Je-li pozemek zahrádky ve vlastnictví člena osady je vybudování stavby či provozního zařízení na jeho pozemku možné v souladu a za podmínek uvedených ve stavebním zákonu.

Obecně lze říci, že podle stavebního zákona lze mimo jiné v osadě budovat následující stavby a provozní zařízení:

#### **1. § 76 – stanoví že**

- umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak,
- každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.

#### **2. § 103 – Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení**

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění,
- vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m,
- nádrže na vodu do 100 m<sup>3</sup> obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla,
- oplocení,
- bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

#### **3. § 104 – Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce, u kterých postačí ohlášení**

- stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,
- Ohlášení nevyžadují stavby a terénní úpravy, u kterých to stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil (Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) až i), jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.).

#### **K písm. f):**

V současné době je v řadě osad problém „trvalého bydlení“ v osadě. Tento problém má dva aspekty.

#### **Za prvé:**

Tak, jako v případě staveb uvedených v písmenu e) je rozhodující vlastnictví pozemků v osadě.

V případě nájmu nebo pachtu pozemků základní organizací je na členech osady, zda v případě souhlasu pronajímatele nebo propachtovatele tyto stavby povolí za podmínek stanovených v osadním řádu, nebo nepovolí.

U vlastníku pozemku zahrádky platí, že vybudování takovéto stavby na jeho pozemku je na jeho rozhodnutí, pokud bude v souladu a za podmínek uvedených ve stavebním zákonu.

K tomu je nutno dodat, že v ust. § 104 odst.1 písm. a) stavebního zákona je uvedena stavba pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, kterou lze podle ust. § 119 stavebního zákona užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí, tzn. že může být tato stavba užívána k bydlení.

#### **Za druhé:**

##### **Trvalé bydlení nelze zaměňovat s pojmem „trvalý pobyt“.**

Trvalý pobyt upravuje zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů.

V ust. § 10 odst. 1 zákona o evidenci obyvatel je uvedeno, že místem trvalého pobytu se rozumí adresa pobytu občana v České republice, která je vedena v základním registru obyvatel. Dále je zde uvedeno, že občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci (dále jen „objekt“).

Pokud bude vlastník zahrádky splňovat výše uvedené podmínky tj., že stavbu pro rodinnou rekreaci bude mít řádně zkolaudovanou s tím, že může být tato stavba užívána k bydlení, bude mít objekt označen číslem popisným nebo evidenčním a případně bude mít v základním registru obyvatel v objektu uvedeno místo trvalého pobytu **může tuto stavbu celoročně obývat** a ve svém právu nemůže být nijak omezen.

To, že některý člen osady bude ve své chatě celoročně bydlet **nezakládá povinnost základní organizaci potažmo osadě zajistit vlastníku dodávku elektřiny, pitné vody případně připojení na kanalizaci, pokud jejich společné rozvody nebyly v osadě vybudovány a nebyly zavedeny až k pozemku vlastníka zahrádky.** Pokud společné rozvody energií a přípojka kanalizace byly k pozemku vlastníka vybudovány, úhradu jejich spotřeby si upraví členové osady v osadním řádu, pokud nemá vlastník zahrádky s jednotlivými dodavateli uzavřenu vlastní smlouvu na jejich dodávku.

Povinnost základní organizace potažmo osady zajistit vlastníku zahrádky, v případě trvalého bydlení v osadě, dodávku energií nevzniká, protože zahrádky jsou podle stanov primárně určeny k realizaci zahrádkářské činnosti, nikoliv k trvalému bydlení.

#### **K písm. g) a h):**

Užívání motorových vozidel a jejich parkování v prostoru zahrádkové osady záleží výhradně na místních podmínkách.

Pokud jde o jízdu motorovými vozidly v zahrádkové osadě tak je vhodné ji v osadním řádu upravit tak, aby byla stanovena povolená rychlost jízdy a tím se snížil hluk a případná prašnost, což velmi obtěžuje členy osady, kteří mají pozemek zahrádky přilehlý k pozemní komunikaci v osadě.

Parkování vozidel v osadě lze povolit pouze na místech k tomu vyhrazených.

Parkování vozidel na parkovací ploše vybudované na pozemku vlastníka nelze nijak omezit (např. k uložení materiálu pro potřebu oprav společného majetku základní organizace nebo osady bez souhlasu vlastníka pozemku apod.) a slouží k parkování vozidel pouze vlastníka pozemku zahrádky, jeho rodinných příslušníků, případně návštěvy).

Pokud bude osadním řádem povolena údržba motorových vozidel, tak se musí jednat pouze o takovou údržbu, kterou se nekontaminují společné prostory provozními kapalinami, mazadly apod.

Rovněž při mytí vozidel by mohlo být povoleno umýt pouze povrch vozidla a vyčištění kabiny vozidla. V žádném případě by nemělo být povoleno mytí motoru.

#### **K písm. i):**

V zájmu udržování dobrých sousedských vztahů je vhodné upravit v osadním řádu dobu pro používání hlučných zařízení. Při tomto je třeba akceptovat i obecně závazné vyhlášky obce, které upravují používání hlučných zařízení na území obce.

Touto úpravu v osadním řádu se omezí i spory mezi členy osady, které spočívají v případném porušení ust. § 1013 občanského zákoníku, kde je v odst. 1 stanoveno, citují: „Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy 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. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“, konec citace.

#### **Čl. IV.**

##### **K odst. 1 a 2:**

**Práva a povinnosti člena svazu jsou upravena v ust. § 10 stanov, která ale neupravují všechna práva a povinnosti členů osady.**

Z uvedeného důvodu jsou v osadním řádu specifikována podrobněji další oprávnění a povinnosti člena osady, která vyplývají z podstaty jeho členství v osadě. Výčet oprávnění a povinností není konečný a může být rozšířen o aktuální potřeby osady.

Při stanovení dalších oprávnění a povinností je třeba vycházet z toho, že není přípustné, aby se duplicitně upravovala oprávnění a povinnosti, která již obsahují stanovy v § 10.

##### **K odst. 3:**

Tak jako u člena svazu je určitým způsobem uvedeném ve stanovách sankcionováno porušení právních předpisů, stanov a ostatních vnitrosvazových norem, mezi které patří i osadní řád, tak toto ustanovení upravuje postup vůči členovi osady, který se dopustí porušení osadního řádu.

#### **Čl. V.**

##### **K odst. 1:**

###### **K písm. a)**

**Členovi svazu zanikají užitelská práva k pozemkům a společným zařízením v osadě ve vlastnictví základní organizace, nájmu nebo pachtu zánikem členství, případně zánikem nájemní, pachtovní, podnájemní nebo podpachtovní smlouvy k pozemku zahrádky.**

Ve větě na středníkem je upraveno užívání pozemků a společných zařízení v osadě ve vlastnictví základní organizace, kdy sice členovi svazu členství ve svazu zaniklo, ale on je vlastníkem pozemku zahrádky nebo nájemní, pachtovní, podnájemní či podpachtovní smlouva nezanikla tak, že další užívání pozemků a společných zařízení členem osady je možné pouze na základě uzavřené smlouvy o jejich užívání se základní organizací.

###### **K písm. b)**

Pokud má člen osady uzavřenou nájemní nebo pachtovní smlouvu s vlastníkem zahrádky v osadě, končí užitelská práva k pozemkům a společným zařízením v osadě ve vlastnictví, nájmu nebo pachtu základní organizace, dnem ukončení nájemní nebo pachtovní smlouvy mezi členem osady a vlastníkem zahrádky. Tímto dnem současně končí i platnost smlouvy o užívání pozemků a společných zařízení v osadě uzavřené mezi základní organizací a členem osady, pokud jejich užívání nebude smluvně nově upraveno.

###### **K písm. c)**

Užitelská práva člena osady k pozemkům a společným zařízením v osadě ve vlastnictví, nájmu nebo pachtu základní organizace končí dnem, kdy došlo k zápisu změny vlastnictví pozemku zahrádky v katastru nemovitostí.

##### **K odst. 2:**

V souvislosti se skončením nájmu, pachtu, podnájmu či podpachtu je nutné při provedení změny na předmětu nájmu, pachtu, podnájmu či podpachtu vždy vycházet z příslušných ustanovení občanského zákoníku. Z uvedeného důvodu jsou tato ustanovení občanského zákoníku podrobněji vysvětlena, aby se předešlo případným sporům mezi pronajímatelem nebo propachtovatelem a nájemcem nebo pachtýřem.

V souladu s ust. § 2341 občanského zákoníku se níže uvedené použije přiměřeně i pro pacht.

Právní úprava v ust. § 2220 občanské zákoníku se dotýká nejenom podmínek, za kterých je nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu činit, ale zabývá se též vypořádáním nároků mezi pronajímatelem a nájemcem vyplývajících z provedených změn předmětu nájmu.

Právní úprava má dispozitivní charakter tzn., že smluvní strany se mohou dohodnout na odlišném režimu. **Jedinou výjimkou z dispozitivnosti je požadavek na písemnou formu souhlasu pronajímatele se změnou předmětu nájmu v případě, že byla nájemní smlouva sjednána písemně.**

1. Z podstaty nájmu vyplývá, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu způsobem stanoveným v nájemní smlouvě, a nebyl-li ve smlouvě způsob užívání mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnut, pak přiměřeně povaze a určení pronajaté věci. **Nájemce není oprávněn provádět žádné změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.**

Souhlas pronajímatele může být udělen jak ústně, tak písemně. V případě soudního sporu bude ovšem na nájemci, aby prokázal, že mu byl souhlas udělen. Proto je písemná forma souhlasu pro nájemce samozřejmě výhodnější. **Jedinou výjimkou je případ, kdy je nájemní smlouva uzavírána písemně – v takovém případě musí mít i souhlas pronajímatele s provedením změn písemnou formu.** Souhlas může být dán přímo v nájemní smlouvě, což bývá velmi obvyklé, neboť nájemci bývá umožněno uvést předmět nájmu do stavu, který mu bude vyhovovat pro účely jeho užívání. Souhlas by měl být v zásadě dán předem. Následné udělení souhlasu však může vadný stav zhojit.

Pokud nájemce souhlas pronajímatele k provedení změn získá, pak změnu pronajaté věci nájemce zásadně provádí na svůj náklad (pokud se smluvní strany nedohodnou jinak). Úhradu přímých nákladů spojenou s případnou změnou tak může nájemce požadovat od pronajímatele jen v případě, že se k tomu pronajímatel výslovně zavázal. Pronajímatel se může k úhradě nákladů zavázat jak v nájemní smlouvě, tak i v samostatné dohodě o změnách předmětu nájmu, kterou mezi sebou nájemce s pronajímatelem uzavřou. Smlouva může přesně definovat, jaké náklady spojené se změnou předmětu nájmu pronajímatel nájemci uhradí; pronajímatel nemusí hradit všechny náklady, ale může se na nákladech podílet i jen částečně.

Dal-li pronajímatel souhlas se změnou předmětu nájmu, ale nezavázal se nájemci k úhradě nákladů vynaložených na změny předmětu nájmu, nemůže sice nájemce investované náklady po pronajímateli požadovat, **ale může po skončení nájmu požadovat takzvané zhodnocení předmětu nájmu, tedy úhradu protihodnoty, o kterou se zvýšila hodnota předmětu nájmu.**

Zhodnocení je nutné vypočítat až ke dni skončení nájemního vztahu, a nikoliv ke dni, kdy nájemce změnu na předmětu nájmu provedl. Při stanovení výše zhodnocení se přihlíží pouze ke změnám předmětu nájmu, které byly učiněny se souhlasem pronajímatele, a nikoliv k dalším, pronajímatelem neodsouhlaseným změnám.

2. Provede-li nájemce změny na věci bez souhlasu pronajímatele, je povinen kdykoliv na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu do původního stavu. I bez žádosti pronajímatele tak musí nájemce učinit nejdéle ke dni skončení nájmu.

Nerozhoduje, jestli nájemce **provedl trvalé změny předmětu nájmu či pouze změny dočasné.** Povinnost uvést věc do původního stavu na něj dopadá v obou případech. Povinnost odstranit nepovolené změny předmětu nájmu na nájemce dopadá i tehdy, pokud změny neprovedl přímo nájemce, ale provedla je osoba, jíž nájemce k předmětu nájmu umožnil přístup, například podnájemce.

Nájemce je povinen odstranit pouze neodsouhlasené změny předmětu nájmu, nikoliv změny předmětu nájmu, které vznikly běžným opotřebením. Nájemce je oprávněn odstranit z předmětu nájmu rovněž zabudované součásti – teoreticky tedy i ty věci, které splynutím s předmětem nájmu přešly do vlastnictví pronajímatele.

Náklady spojené s uvedením předmětu nájmu **do původního stavu nese nájemce.** Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do původního stavu a odstranění změn provést i v případech, že odstranění je nákladnější než jejich původní provedení změn předmětu nájmu. Ani v případě, že nájemce nepovolené změny neodstraní a zanechá po skončení nájmu předmět nájmu ve změněném stavu a pronajímatel se nebude domáhat odstranění změn a „smíří“ se

změněným stavem předmětu nájmu, **nevzniká nájemci právo na úhradu nákladů spojených s provedením změn** ani právo na úhradu zhodnocení předmětu nájmu, ani právo na úhradu bezdůvodného obohacení.

Pokud by nájemce žádosti pronajímatele neuposlechl a neodstranil změny, které na předmětu nájmu provedl bez souhlasu pronajímatele, může pak pronajímatel nájem vypovědět, a to bez výpovědní lhůty. Taková výpověď musí být odůvodněna (ust. § 2231 odst. 2 občanského zákoníku).

3. Ustanovení je třeba dále vykládat v kontextu s ust. § 2225 odst. 2 občanského zákoníku, který zakotvuje právo nájemce odejmout z pronajaté věci to, co do ní sám opatřil. Pokud tedy nájemce do pronajaté věci něco vložil nebo do ní vnesl svým nákladem, svědčí mu právo tento materiál oddělit, a to pouze za předpokladu:

- je-li to možné, a zároveň
- nezhorší-li se tím podstata pronajaté věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání, a to vůči stavu, ve kterém byla nájemci věc předána do užívání nebo ve stavu po úpravách učiněných v průběhu nájmu pronajímatelem či na základě dohody o změnách podle odst. 1 komentovaného ustanovení.

Uvedené právo náleží nájemci zejména u změn pronajaté věci, které provedl bez souhlasu pronajímatele a při kterých na něj dopadá povinnost uvést pronajatou věc do původního stavu. Avšak ani v tomto případě nesmí nájemce využitím svého práva zhoršit podstatu pronajaté věci nebo ztížit nepřiměřeně její užívání. Stav zhoršení se vždy posuzuje vůči stavu:

- ve kterém byla nájemci věc předána do užívání, a zároveň
- vůči stavu po úpravách či opravách učiněných v průběhu nájmu pronajímatelem či na základě dohody o změnách podle odst. 1 komentovaného ustanovení.

Dohoda o majetkoprávní vypořádání na vybudovaná zařízení na pozemku může být formou úplatného nebo bezúplatného převodu těchto zařízení.

### **K odst. 3:**

Smyslem tohoto ustanovení je upravit zánik užívacích práv k pozemkům a společným zařízením ve vlastnictví, v nájmu nebo v pachtu základní organizace se členy osady, kteří jsou vlastníky pozemků zahrad, nebo jejich nájemci či pachtýři od vlastníka zahrady a nejsou členy svazu.

Užívání pozemků a společných zařízení těmito členy osady je umožněno vždy pouze na základě uzavřené smlouvy o jejich užívání se základní organizací.

Z podstaty zániku vlastnictví pozemku zahrady zcizením, nebo zániku nájemní či pachtovní smlouvy mezi vlastníkem zahrady a nájemcem nebo pachtýřem vyplývá, že současně zaniká i smlouva o užívání pozemků a společných zařízení uzavřená se základní organizací s výjimkou, že se základní organizace se členem osady nedohodne jinak (např. při zcizení vlastnických práv k pozemku zahrady může člen osady uzavřít se základní organizací nájemní smlouvu na provozování moštárny, povidlárny apod., jejíž součástí bude i zřízení užívacích práv k dalším zařízením či pozemkům ve vlastnictví, nájmu nebo pachtu základní organizace, nebo tento člen osady bude nadále vykonávat pro základní organizaci na základě dohody nebo smlouvy různé práce či činnosti a k tomu bude užívat pozemky nebo společná zařízení základní organizace).

### **K odst. 4:**

Je stanovena povinnost členovi osady uhradit všechny závazky vůči základní organizaci ještě před ukončením užívacích práv. Přestože je tato povinnost na členovi osady, je nutné, aby osadní výbor splnění této povinnosti na členovi osady důsledně vyžadoval.

## **Čl. VI.**

### **K odst.1:**

Aby byl osadní řád účinný a funkční je nutné, aby bylo konkrétně vymezeno, co osadní řád upravuje a zejména na koho se vztahuje v celém rozsahu a na koho v přiměřeném rozsahu, což lze analogicky odvodit z jednotlivých ustanovení osadního řádu, např. na osoby uvedené v písm. b) podbod 3. a 4. se budou vztahovat povinnosti člena osady uvedené

v Čl. IV. odst. 2, především udržovat pořádek, dodržovat zásady dobrého soužití a sousedské vztahy, nepoužívat v osadě střelné zbraně atd.

### **K odst. 2:**

Při zániku nájemních, pachtovních, podnájemních či podpachtovních práv k pozemku může v zahrádkové osadě nastat situace, kdy nekončí členovi osady vlastnické právo ke stavbě, kterou se souhlasem vlastníka na pronajatém nebo propachtovaném pozemku vybudoval (např. zahrádkářskou chatu) a tato stavba se při nabytí účinnosti nového občanského zákoníku nestala součástí pozemku.

Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba v souladu se zákonem č. 183/2003 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, která nebyla podle předchozích právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku podle § 3056 občanského zákoníku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. Toto předkupní právo má věcně právní charakter (po přechodu nebo převodu vlastnického práva k pozemku nebo stavbě na třetí osobu bude přecházet spolu s vlastnictvím stavby či pozemku a bude zapsáno v katastru nemovitostí. Pravidla pro využití zákonného předkupního práva jsou stejná jako pro smluvní předkupní právo podle § 2140 a násl. občanského zákoníku. **K případným ujednáním, která by předkupní právo omezila či vyloučila, se nepřihlíží. Vlastník pozemku a stavby se proto nebude moci svých předkupních práv vzdát tzn., že v případě, když bude chtít například vlastník pozemku pozemek prodat třetí osobě, je nejprve povinen nabídnout za stejných podmínek pozemek vlastníkovi stavby a naopak.**

Zvláštní ustanovení se pak týkají staveb, kteřé nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí. Jedná se například o drobné stavby do 16 m<sup>2</sup> a 4,5 m výšky – tyto stavby byly upraveny v zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), kterým byl zrušen současným stavebním zákonem ke dni 01. 01. 20017. U těchto staveb se nelze opřít o zásadu důvěry v zápis v katastr nemovitostí. Zde platí, že bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena podle § 3058 odst. 2 občanského zákoníku. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva. Je zde chráněna dobrá víra nabyvatele. Problém ovšem je, že není chráněna dobrá víra původního vlastníka takové stavby. Původní vlastník stavby totiž není prakticky schopen své vlastnictví ochránit a získává „pouze“ právo na poskytnutí náhrady, která však může být těžko vymahatelná.

Při stanovení podmínek pro převod stavby na nového vlastníka v osadním řádu je, mimo výše uvedené zákonné požadavky třeba přihlídnout i k tomu, jak jsou v osadě uspořádány vlastnické, nájemní či pachtovní vztahy.

Povinnost pro člena osady informovat osadní výbor o jeho záměru převést stavbu jiné osobě je pro osadní výbor velmi důležité, aby členové osadního výboru mohli s novým vlastníkem jednat o jeho případném členství ve svazu, případném uzavření nájemní, pachtovní, podnájemní či podpachtovní smlouvy a smlouvy a smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace.

### **K odst. 3:**

Listina základních práv a svobod v Čl. 11 deklaruje, že každý má právo vlastnit majetek, vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Úpravou příslušných ustanovení v osadním řádu tato práva nejsou dotčena. Přesto pro zajištění dobrého fungování osady jsou od vlastníků zahrad požadovány některé informace související se změnou vlastnických práv, jako jsou informace uvedené v ustanovení tohoto odstavce.

### **K odst. 4:**

Aby byl osadní řád platný a účinný musí být schválen členskou schůzí, případně shromážděním delegátů a následně publikován tak, aby s ním byli seznámeni všichni členové osady.

Forma publikování osadního řádu může být různá, např. rozeslání e-mailem těm členům osady, kteří osadnímu výboru předali své e-mailové adresy, poštou, zveřejněním na informační tabuli v zahrádkové osadě apod.

**K odst. 5:**

Tak, jako platnost a účinnost osadního řádu je podmíněna schválením členskou schůzí, případně shromážděním delegátů a následnou publikací, tak i stejná procedura se vztahuje i na změny a doplňky osadního řádu.

**K odst. 6:**

U základní organizace s více zahrádkovými osadami by byly velmi komplikované schvalovat na členské schůzi nebo na shromáždění delegátů osadní řád konkrétní osady, který je připraven osadním výborem tak, aby vyhovoval potřebám této osady. Proto v souladu s jednacím a volebním řádem v této osadě připraví výbor osadní řád, který schvalují členové této osady a je předán výboru základní organizace u kterého je založen jako příloha osadního řádu základní organizace.

Osadní řád dále obsahuje označení dne, kdy byl osadní řád schválen buď na zasedání členské schůze nebo na shromáždění delegátů, případně na zasedání členů osady.

Osadní řád je opatřen podpisem předsedy základní organizace nebo předsedy osadního výboru a dále podpisem člena výboru základní organizace nebo člena osadního výboru.