

Smlouva o pachtu

Pobočný spolek : Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, (dále jen ZO ČZS) Pohořelice

Sídlo : Mlýnská 760, 691 23 Pohořelice

Zastoupený : Alexandr Zpěvák, předseda ZO ČZS Pohořelice
Marcela Řiháčková, tajemník ZO ČZS Pohořelice

IČ : 60680288

Zapsána ve spolkovém rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 44548,
dále jen propachtovatel
na straně jedné

a

Zuzana Jírová, nar. 20.5.1988, bytem 691 23 Pohořelice, Znojemská 461,
člen ZO ČZS Pohořelice,

dále jen pachtýř
na straně druhé

u z a v í r a j í

v souladu s ust. § 2332 a násl. Občanského zákoníku tuto

s m l o u v u o p a c h t u

I.

Předmět pachtu.

1. ZO ČZS Pohořelice je vlastníkem pozemku par.číslo 7219 k.ú. Pohořelice o výměře 410 m², zapsaného na LV č. 767 v KN, k.ú. Pohořelice.

II.

2. Propachtovatel přenechává pachtýři pozemek uvedený v čl. I této smlouvy parcelní číslo 7219 o výměře 410 m² a pachtýř tyto pozemky do pachtu přijímá.

III.

Účel pachtu

1. Pachtýř bude užívat dotčený pozemek o celkové výměře 410 m² za účelem provozování zahrádkářské činnosti a k aktivní rekreaci.
2. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu pachtu nebo jeho části může pachtýř jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele.

IV.

Výše pachtovného a způsob placení.

1. Výše pachtovného byla smluvními stranami dohodnuta takto :
Pachtovné je stanoveno jednorázovým příspěvkem – vkladem na pozemek ve výši 6.000,- Kč, který je splatný k datu převzetí pozemku (zahrádky) do užívání.
2. Pachtýř je povinen mimo členský příspěvek člena ZO ČZS uhradit daň z nemovitostí za obhospodařovaný pozemek v zákonné výši, který je splatný nejpozději vždy ke dni 15.4. toho kterého roku v hotovosti do pokladny ZO ČZS Pohořelice.
3. Výši pachtovného lze upravit dohodou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
4. Pachtovné zvýšené z důvodu inflace je sjednaným pachtovným na období než dojde k další úpravě.

V.

Práva a povinnosti propachtovatele.

Propachtovatel je povinen přenechat pachtýři pozemek ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání. Dále musí bezodkladně informovat o případných změnách smlouvy o pachtu, mající zejména finanční důsledky.

VI.

Práva a povinnosti pachtýře.

1. Je členem ČZS, zavazuje se k dodržování Stanov ČZS, z.s. a Osadního řádu, potvrzuje, že byl s tímto seznámen.
2. Pozemek užívat stanoveným způsobem uvedeným v čl. III této smlouvy, včetně rodinných příslušníků, ev. dalších osob žijících ve společné domácnosti. Podnikatelská činnost je zakázána.
3. Pachtýř může umožnit vstup na pozemek, popřípadě do uzavřené zahrádkářské osady či areálu ostatním osobám pouze v jeho doprovodu a za činnost těchto osob po dobu jejich pobytu a pohybu ve zmíněném prostoru je plně odpovědný.

4. Užívat v osadě za úplaty provozní zařízení pachtýře jako jsou rozvody vody a elektřiny a přístupové cesty a plochy pro parkování.
5. Platit propachtovateli pachtovné řádně a včas.
6. Je povinen umožnit propachtovateli po dobu pachtu na jeho žádost vstup na pozemek za účelem kontroly dodržování smlouvy a poskytovat k tomu potřebnou součinnost
7. Vyžádat si souhlas propachtovatele při zakládání trvalých porostů, živých plotů okrasných a ovocných dřevin na hranicích jednotlivých zahrádkářských dílů v osadě a skleníků pro jejich stínění.
8. Sousedské vztahy se upravují a řídí ust. § 1013 a násl. zákona č.89/2012 Sb., NOZ.
9. Dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči, ve znění pozdějších předpisů.
10. Pachtýř nebude do budoucna vůči propachtovateli uplatňovat žádné nároky, z jakéhokoli právního důvodu v souvislosti se změnami a úpravami pozemků, které by byly provedeny se souhlasem propachtovatele, nebude-li písemně dohodnuto jinak, a to ani po skončení pachtovního vztahu.
11. Skončí-li pacht, je pachtýř povinen vrátit a protokolárně předat pozemek propachtovateli a to v původním stavu bez staveb, nebude-li písemně přede dnem skončení pachtu dohodnuto jinak.

VII.

Trvání pachtu.

1. Pacht počíná dnem 10. 9. 2020 a sjednává se na dobu neurčitou se 6ti měsíční výpovědní lhůtou před ukončením pachtu k 1.říjnu běžného roku. V takovém případě je pachtýř povinován umožnit novému zájemci o pacht pozemku vstup na pozemek a jeho prohlídku v přítomnosti pachtýře nebo osoby jím pověřené.
2. Nebude-li předmět pachtu vrácen z důvodu zavinění na straně pachtýře nejpozději do 30 dnů po skončení pachtu propachtovateli, může propachtovatel vstoupit na dotčený pozemek, vyklidit jej a na náklady pachtýře věci odstranit, provést jejich uskladnění, k čemuž pachtýř propachtovatele výslovně zmocňuje.

VIII.

Skončení pachtu.

1. Jednostrannou výpovědí pachtovní smlouvy ze strany pachtýře a to vždy k 1.říjnu běžného roku.
2. Výpovědí ze strany propachtovatele, pokud pachtýř nevyužívá pozemek, či zanedbává jeho využívání v rozporu s pachtovní smlouvou.
3. Pokud pachtýř neplatí pachtovné v určených lhůtách a ve stanovené výši
4. Zánikem členství ve svazu – viz. § 7 Stanov ČZS,z.s.
5. Dohodou
6. Je-li třeba vyklidit pozemek s ohledem na veřejný zájem.
7. Usnesením členské schůze ZO ČZS Pohořelice v případě, že dojde k částečnému nebo úplnému zániku dotčené zahrádkové osady.
8. Úmrtím pachtýře. V takovém případě rozhoduje o nástupnictví členská schůze ZO ČZS Pohořelice na návrh výboru ZO.

VIII.

Další ujednání.

1. Smluvní strany se dohodly, že pachtýř zajistí řádný odvoz odpadků vznikajících užíváním pozemku a provozu zahrádky v souladu s příslušnými předpisy. Pachtýř se zavazuje a přebírá tuto povinnost i za třetí osoby viz čl. VI. této smlouvy.
2. Pokud pachtýř nesplní závazky vyplývající z bodu 1, může propachtovatel od smlouvy jednostranně odstoupit s tím, že odstoupení je platné prvním dnem následujícího po doručení odstoupení.
3. Po skončení pachtovní smlouvy má pachtýř právo na vrácení účelového příspěvku ve výši 6.000,- Kč na základě rozhodnutí výboru ZO ČZS Pohořelice, a to v případě, že nebude postupováno dle ust. § 7 odst. 9 Stanov ČZS,z.s.
4. Porosty nebo zařízení, která nelze po skončení pachtu z pozemku odstranit je pachtýř povinen převést na nového pachtýře za sjednanou cenu nebo výpočtu ocenění, které zajistí výbor ZO ČZS Pohořelice.
5. Propachtovatel je oprávněn z titulu vlastníka rozhodovat o nástupnictví a podmínkách ohledně nového pachtýře.

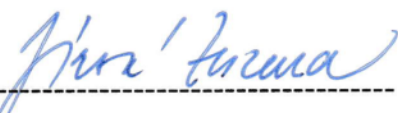
**IX.
Závěr**

1. Stavbou dle této smlouvy se rozumí stavba, která podléhá územnímu rozhodnutí a je postavená v souladu se schválenou projektovou dokumentací a stavebním povolením, ohlášením stavby a je umístěná na předmětu pachtu.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb., NOZ v platném znění.
3. Smlouva může být měněna po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků k této smlouvě.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž pachtýř i propachtovatel obdrží jedno vyhotovení.
5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nenápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Pohořelicích dne 10. 9. 2020



Propachtovatel
Předseda ZO ČZS Pohořelice
Alexandr Zpěvák



Pachtýř
Zuzana Jírová



Marcela Řiháčková
Tajemník ZO ČZS Pohořelice

OSADNÍ ŘÁD

I.

Uspořádání zahrádek

1. Zahrádky musí být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím plánem osady přijatým členy osady.
2. Při hranicích sousedních zahrádek je povoleno vysazovat porosty ve vzdálenosti, rovnající se polovině předpokládané výšky vzrostlého (dospělého) stromu. Maximální výška porostů nesmí přesáhnout 5 metrů.
3. 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.
4. Chov včel a drobného hospodářského zvířectva :
a – je dovolen chov králíků a včel
b – není dovolen chov drůbeže
5. 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 plánem výstavby území, schváleným příslušným stavebním úřadem a na základě stavebního povolení.
6. Provozní zařízení, např. Skleníky, nádrže na vodu, kompost, je možno zřizovat po předchozím souhlasu výboru ZO ČZS, za podmínek platných právních předpisů.

II.

Práva a povinnosti uživatelů

1. Uživatelé jsou oprávněni užívat zahrádku k zahrádkářským účelům a používat společná zařízení zahrádkářské osady.
2. Uživatelé jsou povinni :
a/ užívat zahrádku pouze k zahrádkářským účelům
b/ respektovat sousedská práva dle Občanského zákoníku, zejména nesmí obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům ostatní uživatele hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, pachy, pevnými i tekutými odpady, stíněním, vnikáním chovných zvířat na sousední zahrádky nebo společné plochy v osadě, neohrožovat sousední pozemky nebo stavby úpravami užívaného pozemku nebo staveb na něm se nacházejících
c/ nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat hygienické předpisy, komposty zřizovat jen na vymezených místech
d/ nepoužívat v areálu střelné zbraně
e/ podílet se na udržování společných zařízení zahrádkové osady a společných ploch a nést náklady na údržbu těchto zařízení formou účelových příspěvků
f/ platit náklady na spotřebovanou el. energii, vodné a stočné

III.

Vstup cizích osob do zahrádkové osady

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

IV.

Výstavba společných zařízení

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

V.

Skončení nájmu (podnájmu)

1. Nájem (podnájem) končí :
 - a) Uplynutím sjednané dob nájmu
 - b) Jednostrannou výpovědí nájemce (podnájemce) k 1. říjnu kalendářního roku
 - c) V případě skončení členství dle § 3 odst. 5 Stanov ČZS
 - d) Okamžitým zrušením nájemní (podnájemní) smlouvy v případech, kdy uživatel užívá zahrádku k jiném než sjednanému účelu, nebo zahrádku neužívá vůbec, dále v případě, kdy přenechá zahrádku bez souhlasu výboru ZO ČZS někomu jinému a pro případ porušení osadního řádu, pokud předchozí upozornění k nápravě byla neúčinná
 - e) Výpovědí z důvodu sjednaných v nájemní (podnájemní) smlouvě, nebo z důvodu soustavného porušování osadního řádu
 - f) Vyvlastněním pozemku z důvodu veřejného zájmu
 - g) Zánikem nájemní vztahu mezi ZO ČZS a vlastníkem pozemku
 - h) Usnesením ZOČZS, dojde-li k částečnému zániku osady
 - i) Na základě rozsudku o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů
 - j) V případě vážného a opakovaného porušení členských povinností
2. Při skončení nájmu nebo podnájmu zahrádky v osadě, určí výbor ZO ČZS na návrh správy osady, uchazeče o zahrádku s nímž bude uzavřena nájemní smlouva. Stejný postup platí při skončení nájmu z důvodu úmrtí uživatele, pokud jeho dědic neprojeví zájem o členství v ČZS. V případě zájmu dědice, uzavře s ním výbor ZO ČZS novou nájemní (podnájemní) smlouvu.
3. V souvislosti se skončením nájmu (podnájmu) zahrádky, dosavadní člen jím vybudovaná zařízení dobrovolně odkládá a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení snovým uživatelem, kterého určí ZO ČZS a dohodu o majetkoprávním vypořádání předá výboru ZO, který na jejím základě rozhodne o přidělení zahrádky novému nájemci.
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.

VI.

Ukončení zahrádkářské činnosti vlastníkem pozemku

1. Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, používat jeho plody a užítky a nakládat s ním
2. Věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.
3. Vlastnictví obou typů již v zahrádkářské praxi existuje a musí být zohledňováno. Právě tuto skutečnost zabezpečuje smluvní vztah mezi ZO ČZS a jednotlivými typy vlastníků pozemku členů ČZS.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tento osadní řád je vzorem pro většinu zahrádkových osad, přičemž není vyloučeno, že osady řády ZO členů hospodařících na vlastních pozemcích byly schváleny formou vyhlášky obecního zastupitelstva a staly se tak místně závazné.
2. Osadní řád je závazný pro každého člena ZO ČZS – uživatele zahrádky v zahrádkářské osadě. Byl schválen usnesením členské schůze ZO ČZS dne 26. 2. 2006.
3. Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné po schválení členskou schůzí ZO ČZS.