

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2009

V. volební období

791

Návrh

poslanců Václava Grünera, Karla Kratochvíle, Ladislava Skopala,
Přemysla Rabase, Miloslavy Vostré, Josefa Šenfelda a dalších

na vydání

zákona

**o zahrádkářské činnosti a úpravě některých podmínek
jejího provozování (zahrádkářský zákon)**

ZÁKON
ze dne.....2009

**o zahrádkářské činnosti a úpravě některých podmínek jejího provozování
(zahrádkářský zákon)**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky :

§ 1
Předmět úpravy

Tento zákon upravuje zahrádkářskou činnost jako veřejně prospěšnou činnost a stanoví podmínky pro zřizování a provoz zahrádkových osad.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) zahrádkářskou činností zájmová činnost provozovaná na zahrádce (v zahrádkové osadě) zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní spotřebu a pěstování okrasných dřevin a rostlin,

b) zahrádkářem provozovatel zahrádkářské činnosti,

c) zahrádkou pozemek v zahrádkové osadě sloužící k zahrádkářské činnosti o výměře do 400 m², který smí být zastavěn pouze zahrádkářskou chatou a skleníkem,

d) zahrádkovou osadou soubor zahrádek, staveb a zařízení se společným oplocením a společnou přístupovou cestou k veřejné komunikaci,

e) zahrádkářskou chatou jednoduchá jednopodlažní, případně podsklepená stavba o zastavěné ploše do 25 m² ¹⁾ sloužící k výkonu zahrádkářské činnosti,

f) stavbou a zařízením v zahrádkové osadě stavba a zařízení, které slouží provozu zahrádkářské činnosti a provozu zahrádkové osady; jsou to zejména zahrádkářské chaty, skleníky, pařeniště, zajištění zdroje vody a elektrické energie včetně jejich rozvodů, společné sociální zařízení včetně septiku, klubovna, sklad, hřiště pro děti, skládky na odpad a jeho likvidace, oplocení osady, cesty v osadě, stavba pro společenskou činnost, stavba pro zpracování produktů pro vlastní spotřebu, parkoviště a přístupová cesta k osadě z veřejné komunikace,

g) zřizovatelem zahrádkové osady fyzická nebo právnická osoba, která žádá o vydání územního rozhodnutí podle tohoto zákona, a po zřízení zahrádkové osady za ni odpovídá, zejména obec nebo sdružení založené podle zvláštního zákona²⁾ s cílem podpory zahrádkářské činnosti; zřizovatelem zahrádkové osady může být i organizační jednotka tohoto sdružení.

¹⁾ § 103 a 104 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů.

Zřízení zahrádkové osady

- (1) Zřizovatel zahrádkové osady požádá o vydání územního rozhodnutí podle zvláštního zákona³⁾.
- (2) Ke zřízení zahrádkové osady je třeba nejméně tři vzájemně sousedících zahrádek.
- (3) K žádosti o vydání územního rozhodnutí zřizovatel zahrádkové osady kromě náležitostí stanovených zvláštními zákony⁴⁾ připojí
 - a) doklady o oprávnění jednotlivých zahrádkářů k užívání jejich zahrádek,
 - b) dokumentaci záměru formou výkresu v měřítku katastrální mapy s uvedením počtu jednotlivých zahrádek, jejich parcelních čísel a výměr, obslužných ploch a plochy pro případné zřízení společných zařízení a staveb,
 - c) stanovы zřizovatele zahrádkové osady s vyznačením dne registrace⁵⁾, je-li zřizovatelem zahrádkové osady sdružení podle zvláštního zákona²⁾ nebo jeho organizační jednotka,
 - d) návrh osadního řádu.
- (4) Zřizovatel zahrádkové osady je povinen během platnosti územního rozhodnutí vydat osadní řád. Osadní řád musí obsahovat :
 - a) údaje o zřízení zahrádkové osady,
 - b) pravidla správy zahrádkové osady,
 - c) práva a povinnosti zahrádkářů v zahrádkové osadě,
 - d) pravidla pro zřizování, užívání, údržbu a opravy společných staveb a zařízení a ostatního společného vybavení zahrádkové osady,
 - e) zásady likvidace odpadů ze zahrádkářské činnosti v zahrádkové osadě,
 - f) pravidla pro zrušení a likvidaci zahrádkové osady,
 - g) pravidla pro změny a doplnění osadního řádu,
 - h) platnost a účinnost osadního řádu.
- (5) Osadní řád upravuje :
 - a) pravidla pro zřízení, vedení a zrušení společného fondu,
 - b) podmínky umístění a výstavby zahrádkářských chat a ostatních staveb sloužících zahrádkářské činnosti.
- (6) Osadní řád nabývá platnosti dnem jeho vydání a účinnosti 15. dnem po jeho vyvěšení v zahrádkové osadě.
- (7) Zřizovatel zahrádkové osady je povinen zajistit, aby osadní řád byl v zahrádkové osadě veřejně přístupný.

§ 4

Smlouva o nájmu zahrádky

- (1) Na smlouvu o nájmu zahrádky se použijí obecná ustanovení o nájemní smlouvě⁶⁾, nestanoví-li tento zákon jinak.
- (2) Smlouva o nájmu zahrádky musí mít písemnou formu a musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním zahrádky nebo způsob jejich určení a dobu, na kterou se nájem uzavírá, jinak je neplatná.

- (3) Nájemce je oprávněn dát pronajatou zahrádku do podnájmu bez souhlasu pronajímatele pouze pro účel provozování zahrádkářské činnosti a za stejných podmínek, které stanoví smlouva k najatému pozemku, nestanoví-li smlouva o nájmu zahrádky jinak.
- (4) Smlouvu o nájmu zahrádky lze písemně vypovědět v jednoroční lhůtě ke dni 1. října běžného roku.
- (5) Jestliže nájemce zemře, má jeho osoba blízká⁷⁾ přednostní právo na uzavření nájemní smlouvy za stejných podmínek, které musí být u pronajímatele uplatněno do 30 dnů od smrti nájemce, jinak zaniká. Je-li takových osob více, musí uplatnit toto právo všichni a stanou se společnými nájemci, nedohodnou-li se mezi sebou jinak.
- (6) Pro podnájem platí ustanovení odstavce 5 obdobně.

³⁾ § 76 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁾ § 37 a § 45 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 86 zákona č. 183/2006 Sb.

⁵⁾ § 9 odst. 1 zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁾ § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ § 116 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

§ 5

Přechodná a závěrečná ustanovení

- (1) Tímto zákonem se řídí i právní vztahy vzniklé přede dnem účinnosti tohoto zákona; vznik těchto právních vztahů jakož i nároky z nich vzniklé přede dnem účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
- (2) Zahrádkové osady zřízené nebo existující před účinností tohoto zákona se pokládají za zřízené podle tohoto zákona.
- (3) Zahrádkáři a zřizovatelé zahrádkářských osad, které vznikly před účinností tohoto zákona, uvedou svou činnost do souladu s tímto zákonem do šesti měsíců od jeho účinnosti.
- (4) Užívání zahrádkářských chat zřízených podle dosavadních právních předpisů odlišných od tohoto zákona zůstává nedotčeno.

§ 6

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti patnáctým dnem po jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Obecná část

Současné společenské postavení českého zahrádkářského hnutí je výsledkem mnohaletého vývoje naplňovaného úsilím o právní zakotvení této činnosti a o vytvoření podmínek srovnatelných s okolními zeměmi.

Zákon č. 83/1990 Sb. umožnil zahrádkářům zakládat zahrádkářské spolky jako občanská sdružení. Samotná zahrádkářská činnost a zejména podmínky pro její provozování nejsou upraveny samostatným zákonem a ani jednotlivé právní předpisy neobsahují speciální ustanovení pro její výkon. Přitom potřebu speciální právní úpravy zajišťující její podporu a vytvoření nezbytných podmínek pro rozvoj odůvodňuje její společenský význam, který je leckdy podceňován a stavěn na okraj společenského zájmu, přestože se této činnosti věnuje cca 1 až 1,5 milionu občanů ČR (organizovaných i neorganizovaných zahrádkářů).

Zahrádkářská činnost poskytuje zahrádkáři pracovní aktivitu na čerstvém vzduchu a tím přispívá k upevňování zdraví a zvyšování tělesné a psychické kondice. Vedle toho však přináší i řadu dalších efektů – kultivaci vztahu k přírodě, výchovu mládeže, ekologické a sociální aspekty apod. Zahrádky výrazně rozšiřují plochy zeleně a přispívají tak ke zlepšování životního prostředí v obcích a městech – eliminují škodlivé vlivy vznikající narůstajícím provozem. Podle studie Ústavu systémové biologie a ekologie Akademie věd ČR fungují jako klimatizační jednotky, které bez nároku na energii zvlhčují a ochlazují prostředí. Veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti je tedy zřejmá a lze proto důvodně konstatovat potřebu alespoň minimální speciální právní úpravy pro její provozování.

Navrhaná úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky, s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána a není v rozporu s právem EU.

Návrh zákona o zahrádkářské činnosti jednorázově ani dlouhodobě nezatíží státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty (rozpočty krajů a obcí), ani hospodářské subjekty. Nebude mít ani negativní sociální dopady a negativní vlivy na životní prostředí.

Zvláštní část

K § 1

Úvodní ustanovení vymezuje působnost zákona.

K § 2

Vymezují se základní pojmy. Klíčovými pojmy jsou zahrádka, zahrádková osada a zahrádkářská chata, které terminologicky i obsahově odpovídají právní tradici založené předchozími právními předpisy (zejména zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a

stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví států na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů).

Nová právní úprava by měla stavět na této tradici a přispět tak i k jednotnému výkladu uvedených pojmů. Zároveň legální definice poskytují i parametrické hodnoty (výměra zahrádky a chaty, omezení zastavění apod.). Forma definice zřizovatele je zvolena tak, aby byla co neobecnější při zachování dvou základních charakteristických znaků; zřizovatel je tím, kdo při zřízení zahrádkové osady vystupuje před příslušnými úřady, a tím, kdo za chod vzniklé osady odpovídá. Nijak se nepředjímá, zda zřizovatelem bude zahrádkářský spolek nebo obec (což jsou nejčastěji vlastníci a pronajímatelé zahrádek) anebo jiná fyzická nebo právnická osoba.

K § 3

Ustanovení odstavce 1 odpovídá dosavadní praxi – zahrádkové osady byly zřizovány územním rozhodnutím (rozhodnutí o využití území) již podle zákona č. 50/1976 Sb. i podle zákona 84/1958 Sb. O umístění jednotlivých staveb v zahrádkové osadě se rozhoduje zvlášť. Stejný princip (o něco pestřejší, pokud jde o druhy a výčet správních aktů a opatření), tj. zřizování zahrádkové osady územním rozhodnutím, platí i podle nového stavebního zákona č. 1983/2006 Sb.

Ustanovení odstavce 2 respektuje starou právní zásadu, že ke spolku je potřeba minimálně tři osob. Návrh koresponduje s dosavadním stavem, kdy zahrádky jsou samostatnými parcelami, které zahrádkáři vlastní nebo je mají v nájmu, a považuje se žádoucí tento stav zachovat a podporovat. Zároveň se tím nebrání, aby na pozemku přesahujícím 400 m² druhu „zahrada“, popř. na jakémkoliv jiném pozemku, provozoval kdokoliv zahrádkářskou činnost nebo podnikatelskou zahradnickou činnost mimo režim navrhovaného zákona, jehož účelem je poskytnout ochranu pouze určitému specifickému okruhu vztahů.

Ustanovení odstavce 3 stanovuje speciální náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí, které vyplývá z povahy věci (doložení uživatelských oprávnění jednotlivých zahrádkářů v zahrádkové osadě, dokumentace záměru formou výkresu v měřítku katastrální mapy, stanovy zahrádkářského spolku, je-li zřizovatelem, návrh osadního řádu).

Ustanovení odstavců 4 až 7 stanovují náležitosti osadního řádu, který bude základním dokumentem upravujícím správu zahrádkové osady bez ohledu na právní tituly k užívání zahrádek. Minimální náležitosti osadního řádu umožňují, aby jeho podoba byla přizpůsobena konkrétním podmínkám v daném místě. Vydáním osadního řádu během platnosti územního rozhodnutí (dva roky) zřizovatel formálně prokáže realizaci záměru, se kterým o jeho vydání žádal. Vzhledem k tomu, že návrh osadního řádu má být součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí, je obecná doba platnosti územního rozhodnutí více než dostatečná.

K § 4

Ustanovení obsahuje speciální úpravu nájemní smlouvy se subsidiárním použitím občanského zákoníku. Speciální ustanovení se týkají právních vztahů, jejichž dosavadní ochrana byla vyhodnocena jako nedostatečná, pokud se týká vzájemných vztahů nájemce a vlastníka, které vznikly na základě předchozího právního stavu a restitučních předpisů. Proto se pod sankcí neplatnosti nájemní smlouvy stanovuje její písemná forma a některé její povinné náležitosti: předmět a účel nájmu, výše nájemného a úhrad nebo způsob jejich určení a doba, na kterou se nájem uzavírá (určitá nebo neurčitá). Stanovuje oprávnění nájemce dát pronajatou zahrádku do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, čímž se poskytuje ochrana právního vztahu, kde na straně nájemce vystupuje zahrádkářský spolek, který uzavírá podnájemní smlouvy k jednotlivým zahrádkám se svými členy; toto oprávnění je možné smluvně vyloučit.

Výpovědní doba je stanovena jako jednorozční k 1. říjnu běžného roku, obdobně jako je tomu podle § 677 odst. 2 občanského zákoníku u pozemků patřících do zemědělského půdního fondu. Je třeba přihlídnout k tomu, že zahrádky jsou zřizovány i na pozemcích, které součástí zemědělského půdního fondu nejsou, a přitom je vhodné poskytnout nájemcům zahrádek stejnou jistotu, že nebudou muset opustit pronajatý pozemek těsně před sklizní.

Zákon dále přihlíží k tomu, že na zahrádkářské činnosti a užicích z ní se často podílí i zahrádkářova rodina, která by měla mít možnost v případě úmrtí zahrádkáře pokračovat v nájmu. Zatímco v případě zániku právnické osoby bez likvidace vstupuje do nájemního vztahu její právní nástupce (při zániku právnické osoby s likvidací nájemní vztah zaniká), fyzické osoby z okruhu osob blízkých takovou ochranu nemají. Automatický přechod nájmu obdobný přechodu nájmu bytu nebyl pro tyto vztahy shledán nutným a zakotvuje se předností právo osoby blízké zemřelému nájemci na uzavření nájemní smlouvy za stejných podmínek, pokud takové právo v přiměřeně stanovené lhůtě uplatní.

K § 5

Ustanovení odstavce 1 je standardním přechodným ustanovením.

Ustanovení odstavce 2 sjednocuje do právního režimu tohoto zákona všechny zahrádkové osady zřízené nebo existující před účinností tohoto zákona, čímž se odstraňuje právní nejistota fungujících zahrádkových osad.

Ustanovení odstavce 3 je opět standardním přechodným ustanovením. Dosavadní praxe se od tohoto zákona může lišit například tím, že v zahrádkové osadě není vydán osadní řád. Šestiměsíční lhůta je pro uvedení činnosti do souladu s tímto zákonem dostačující.

Ustanovení odstavce 4 má chránit především ty stavby, které byly postaveny podle dosavadních právních předpisů, ale nevyhovují všem parametrům uvedeným v tomto zákoně.

K § 6

Zákon nabývá účinnosti po uplynutí standardní legisvakanní lhůty (§ 3 odst. 3 zákona č. 309/1999 Sb.).

V Praze dne 31. března 2009

Václav Grüner, v. r.

Václav Snopek, v. r.

Karel Kratochvíle, v. r.
Ladislav Skopal, v. r.
Přemysl Rabas, v. r.
Miloslava Vostrá, v. r.
Josef Šenfeld, v. r.
František Novosad, v. r.
Josef Čerňanský, v. r.
Jan Látka, v. r.
Marcela Mertinová, v. r.
Václav Votava, v. r.
Milada Halíková, v. r.
Antonín Sed'a, v. r.
Pavel Kováčik, v. r.

Jiří Krátký, v. r.
Jindřich Valouch, v. r.
Kosta Dimitrov, v. r.
Petr Červenka, v. r.
Lenka Mazuchová, v. r.
Jiří Petru, v. r.
Petr Zgarba, v. r.
Irena Kočí, v. r.
Zuzana Domesová, v. r.
Karel Černý, v. r.
Zuzana Brzobohatá, v. r.
Gabriela Kalábková, v. r.