

Z Á K O N

ze dne

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

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

Preambule

Při respektu ke kulturním, věcným, společenským a historickým tradicím a standardům občanské společnosti České republiky a zároveň za účelem uspokojování společenských potřeb a práv společnosti, reflexi environmentální politiky státu a Evropské unie a zejména při akcentu ke zdravému způsobu života občanů České republiky se Parlament České republiky usnesl na dané zákonné úpravě.

§ 1

Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje zahrádkářskou činnost jako veřejně prospěšnou, stanoví postup a působnost orgánů vykonávajících správu majetku České republiky a územních samosprávných celků při podpoře podmínek pro rozvoj zahrádkářské činnosti.

(2) Tento zákon stanoví podmínky pro zahrádkářskou činnost, pro zřízení zahrádkových osad a pro užívání pozemků v zahrádkových osadách.

§ 2

Zahrádkářská činnost

Zahrádkářskou činností se pro účely tohoto zákona rozumí činnost zaměřená na pěstování ovoce a zeleniny, květin, užitkových a okrasných rostlin na zahrádkách, jejich další zpracování a úprava, směřující k uspokojení zájmů osob, které tuto činnost vykonávají, včetně jejich podílu na dosahování obecného blaha aktivní účastí na tvorbě a ochraně životního prostředí a krajinného vzhledu, uplatňování zdravého životního stylu, výchovu mládeže k ochraně přírody; k tomu poskytují poradenství z oboru a předávají zkušenosti k veřejnému využití.

§ 3

Status veřejné prospěšnosti zahrádkářské činnosti

Právnícká osoba vykonávající zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona může nabýt statusu veřejné prospěšnosti, pokud splní podmínky stanovené jiným právním předpisem a je jako veřejně prospěšná osoba zapsána ve veřejném rejstříku¹⁾.

§ 4

Subjekty zahrádkářské činnosti

- (1) Subjekty zahrádkářské činnosti jsou
- a) fyzické osoby,
 - b) právnické osoby (dále jen „osoby“).

(2) Zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona vykonávají osoby vedené společným zájmem v rámci specializovaných korporací po založení spolku podle jiného právního předpisu²⁾.

(3) K zajištění potřeb spolku založeného pro výkon zahrádkářské činnosti a potřeb jeho členů se zakládají pobočné spolky podle jiného právního předpisu³⁾.

(4) Pobočný spolek může, při splnění podmínek podle § 6 tohoto zákona, založit zahrádkovou osadu.

§ 5

Podmínky rozvoje zahrádkářské činnosti

(1) Podmínkou zahrádkářské činnosti je právo užívat a požívat vhodný pozemek, který je k tomu určený v souladu s účelem tohoto zákona a dalšími právními předpisy (dále jen „vhodný pozemek“).

(2) Státní pozemkový úřad může převést nebo přenechat do užívání či požívání zemědělský pozemek dočasně neobdělávaný⁴⁾ k zahrádkářské činnosti podle jiného právního předpisu⁵⁾ osobě, vykonávající zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona.

¹⁾ § 146 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁾ § 210 a násl. občanského zákoníku.

³⁾ § 219 občanského zákoníku.

⁴⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁾ Zákon č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových může převést nebo pronajmout nemovitý majetek podle jiného právního předpisu⁶⁾ k zahrádkářské činnosti, je-li tento nemovitý majetek pro stát trvale nepotřebný, osobě vykonávající zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona.

(4) Obec může převést, pronajmout nebo propachtovat zemědělský pozemek nebo jiný pozemek dočasně neobdělávaný k zahrádkářské činnosti podle jiného právního předpisu⁷⁾ osobě provozující zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona.

(5) Osoba vykonávající zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona může podat žádost Státnímu pozemkovému úřadu, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových nebo obci o převedení, přenechání do užívání či požívání nebo nájmu či propachtování vhodného pozemku nebo pozemku dočasně neobdělávaného, nebo nemovitého majetku pro zahrádkářskou činnost, je-li tento majetek pro stát nebo obec trvale nebo dočasně nepotřebný.

(6) Pokud by převedený, pronajatý či propachtovaný majetek přestal být užíván nebo požíván k zahrádkářské činnosti podle tohoto zákona, je osoba, která ho užívá nebo požívá povinna jej vrátit státu či obci bez náhrady a ve stavu, v jakém byl převeden do takového užívání nebo požívání, s přihlédnutím k případnému opotřebení a zhodnocení.

§ 6

Zahrádková osada

(1) Zahrádkovou osadou je komplex nejméně tří jednotlivých zahrádek ve vlastnictví, nájmu, podnájmu nebo pachtu osob vykonávajících zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona, vzájemně sousedících a v jejich společné správě, včetně staveb a zařízení sloužících k zahrádkářské činnosti či nezbytně nutných k jejímu zajištění, včetně zahrádkářských chat vybudovaných v souladu s jiným právním předpisem⁸⁾.

(2) Zřizovatelem zahrádkové osady (dále jen „zřizovatel“) je právnická osoba zřízená jako korporace k provozování zahrádkářské činnosti, má-li vhodný pozemek ke zřízení zahrádkové osady nebo nejméně tři fyzické osoby za podmínek dle odstavce 1.

(3) Zřizovatel navrhne vydání územního rozhodnutí pro zřízení zahrádkové osady podle jiného právního předpisu⁸⁾.

⁶⁾ Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁾ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(4) Žádost o vydání územního rozhodnutí mimo náležitostí stanovených jiným právním předpisem⁸⁾ obsahuje

- a) doklady o oprávnění jednotlivých osob k užívání zahrádek,
- b) dokumentaci formou výkresu podle snímku katastrální mapy s uvedením počtu zahrádek a jejich výměry, obslužných ploch a ploch pro případné zřízení společných zařízení a staveb,
- c) schválené stanovy spolku podle jiného právního předpisu⁹⁾,
- d) osadní řád, pokud jsou zřizovatelem fyzické osoby.

(5) Neupravuje-li jiný právní předpis nebo stanovy spolku pravidla pro správu zahrádkové osady, upraví je zřizovatel osadním řádem, který je závazný pro uživatele zahrádek v zahrádkové osadě. Porušení povinností stanovených osadním řádem je přestupkem podle jiného právního předpisu¹⁰⁾ a může být postiženo sankcí podle tohoto zákona.

(6) Dojde-li k zániku zřizovatele, mohou uživatelé zahrádek v zahrádkové osadě po vzájemné dohodě upravit pravidla pro její správu novým osadním řádem a to za současného splnění podmínek dle odstavce 1 a 2.

(7) Podnikání lze v zahrádkové osadě provozovat výhradně se souhlasem zřizovatele a na místech určených zřizovatelem.

(8) Podnikání v zahrádkové osadě¹¹⁾ je, s výjimkou činností sloužících pro podporu zahrádkářské činnosti, zakázáno. Podnikání spočívá zejména v pěstitelském pálení, moštování ovoce, sušení ovoce a vaření povidel¹²⁾.

§ 7

Smlouva o pachtu zemědělského pozemku pro zřízení zahrádky

1) Na smlouvu o pachtu zemědělského pozemku pro zřízení zahrádky (dále jen „pachtovní smlouva“) se vztahují obecná ustanovení jiného právního předpisu o pachtovní smlouvě a ustanovení o zemědělském pachtu¹³⁾, nestanoví-li tento zákon jinak.

2) Výše pachtovného se ujedná dohodou, přičemž se přihlédne k pachtovnému obvyklému v době uzavření pachtovní smlouvy za pacht obdobných komodit za obvyklých podmínek.

3) Pachtovní smlouva, pod sankcí neplatnosti

- a) vyžaduje písemnou formu,
- b) obsahuje předmět a účel zemědělského pachtu, kterým je zahrádkářská činnost,

⁹⁾ § 218 občanského zákoníku.

¹⁰⁾ § 48 zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁾ § 217 odst. 2 občanského zákoníku.

¹²⁾ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁾ § 2332 a násl. občanského zákoníku.

- c) obsahuje výši pachtovného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním zemědělského pozemku pro zřízení zahrádky nebo způsob jejich určení,
- d) vyžaduje ujednání doby, na kterou se pacht ujednává a ohledem na agrotechnické využití, nejméně však na dobu pachtovního roku¹⁴⁾,
- e) obsahuje pravidla prodlužování, je-li pacht sjednán na dobu určitou,
- f) obsahuje ujednané důvody a výpovědní dobu, byl-li pacht sjednán na dobu určitou¹⁵⁾.

4) Pachtýř je oprávněn propachtovat vhodný pozemek, na kterém je zřízena zahrádka třetí osobě k provozování zahrádkářské činnosti i bez souhlasu propachtovatele za podmínek stanovených pachtovní smlouvou, pokud pachtovní smlouva nestanoví jinak.

5) Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět ve dvanáctiměsíční výpovědní lhůtě ke dni 30. září pachtovního roku¹⁵⁾. Pokud výpověď z pachtu dává obec, poskytne pachtýři náhradní pozemek k zahrádkářské činnosti nejpozději tři měsíce před zánikem pachtovní smlouvy, má-li vhodný pozemek k dispozici. To neplatí při výpovědi pachtovní smlouvy pro porušení smluvních podmínek pachtýřem.

6) V případě skončení pachtu se vyrovná propachtovatel s pachtýřem¹⁶⁾, jestliže pachtýř se souhlasem propachtovatele provedl na vhodném pozemku terénní úpravy či stavbu podle jiného právního předpisu⁸⁾. Trvalé porosty jako produkt zahrádkářské činnosti se při vyrovnání považují za zhodnocení propachtovaného pozemku.

§ 8

Působnost orgánů veřejné správy při podpoře zahrádkářské činnosti

1) Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo životního prostředí ve své působnosti podporují zahrádkářskou činnost jako činnost veřejně prospěšnou a spoluvytváří podmínky pro její rozvoj, zejména při podpoře její organizované formy.

2) Státní pozemkový úřad, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a územní samosprávný celek umožňují v rámci své působnosti rozvoj zahrádkářské činnosti zejména převodem, přenecháním do užívání nebo požívání, či propachtováním nebo pronajmutím pozemků, které jsou pro stát nebo obec trvale nebo dočasně nepotřebné a jsou ve vlastnictví státu nebo obce, pro zahrádkářské účely.

¹⁴⁾ § 2339 odst. 2 občanského zákoníku.

¹⁵⁾ § 2229 občanského zákoníku.

¹⁶⁾ § 2220 občanského zákoníku.

- 3) Obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti zejména tím, že
- a) vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování¹⁷⁾,
 - b) umožňuje subjektům zahrádkářské činnosti za oboustranně výhodných podmínek v rozsahu a způsobem stanoveným jiným právním předpisem⁷⁾ využívat pozemky ve vlastnictví obce neupotřebitelné pro jejich vlastní potřebu k zahrádkářským účelům,
 - c) iniciuje účast subjektů zahrádkářské činnosti na plnění úkolů při ochraně přírody¹⁸⁾.

§ 9

Přechodná a závěrečná ustanovení

1) Zahrádkové osady zřízené nebo existující v rámci korporací zřízených k zahrádkářské činnosti před účinností tohoto zákona se považují za zřízené podle tohoto zákona.

2) Nestanoví-li tento zákon jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní poměry vzniklé přede dnem nabytí jeho účinnosti, jejich vznik a nároky vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů,

3) Zřizovatel zahrádkové osady, která vznikla před účinností tohoto zákona, upraví pravidla pro její správu do souladu s tímto zákonem do šesti měsíců ode dne nabytí jeho účinnosti, jinak dojde k jeho zrušení podle jiného právního předpisu¹⁹⁾.

§ 10

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti prvním dne šestého kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení.

¹⁷⁾ § 19 stavebního zákona.

¹⁸⁾ § 2 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

§ 9 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁾ § 268 a násl. občanského zákoníku.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

O b e c n á č á s t

I. Důvod předložení navrhované právní úpravy

Důvodem předložení navrhované právní úpravy je zakotvit právní postavení a veřejnou prospěšnost zahrádkářského hnutí v České republice v právním řádu České republiky a pomoci tak vytvořit zákonné předpoklady pro realizaci jeho poslání v místních, národních či mezinárodních podmínkách.

II. Stručné zhodnocení platné právní úpravy

a) Přehled dotčených právních předpisů

Právními předpisy, relevantními pro oblast navrhovanou předkládaným návrhem k nové zákonné úpravě, jsou za stávajícího stavu zejména

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, 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. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů,
- Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů,

- Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (Katastrální zákon),
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů,
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (Katastrální vyhláška),

- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 354/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu,

b) Stručné zhodnocení platné právní úpravy

V právním řádu České republiky dosud absentuje zákon, který by definoval pojem „zahrádkářská činnost“, vymezil vazbu na ostatní subjekty, stanovil právní jistotu pro jeho cílovou skupinu, kterou jsou občané, věnující se zahrádkářské činnosti a činnostem s ní spojenou a současně ji charakterizoval jako „činnost veřejně prospěšnou“.

Současná právní úprava je roztříštěná a právní předpisy upravují pouze některé její jednotlivé aspekty, instituty a formy, jež lze obsahově subsumovat pod pojem „zahrádkářská činnost“. Patřilo sem kupříkladu ust. § 10 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů (účinné do 31. 12. 2013), kde je mimo jiné stanoveno, že na základě písemné žádosti oprávněného uživatele pozemku v **zahrádkových** nebo chatových **osadách**, zřízených na základě územního rozhodnutí nebo existujících již před 1. říjnem 1976, převede Státní pozemkový úřad tento pozemek do vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví této osobě. Pojem zahrádková osada je zde uveden bez bližšího vysvětlení a v dalších právních předpisech není nikde uveden, přičemž zejména v zahrádkových osadách zřízených na území měst a obcí je zahrádkářská činnost realizována. Dále sem patří příslušná ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), kde jsou stanoveny vzorce pro výpočet ceny **zahrádkářské chaty**, která není nijak definována a ani stavební zákon ji podrobněji nespecifikuje.

Nabytím účinnosti zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, upravoval § 10 odst. 3, převod zemědělského pozemku na zahrádkové nebo chatové oblasti „*Na základě písemné žádosti oprávněného uživatele pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách*“

zřízených na základě územního rozhodnutí nebo existujících již před 1. říjnem 1976 nebo zřízených na základě územního rozhodnutí převede Státní pozemkový úřad tento pozemek do vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví této osobě. Do vlastnictví nabyvatele se současně s pozemkem převádějí bezúplatně všechny součásti a příslušenství tohoto pozemku.“, s tím že se v § 10 odst. 5 stanoví, že oprávněný uživatel pozemku tuto žádost podá do 12 měsíců od nabytí účinnosti zákona. Současně se ale v § 50 odst. 2 stanoví, že ustanovení § 10 odst. 3 pozbývá platnosti uplynutím dne 31. prosince 2013. Z uvedeného důvodu se jeví potřeba přijmout jinou právní úpravu převodu zemědělského pozemku k zahrádkářské činnosti fyzickým a právníckým osobám. Navržená právní úprava řeší vzniklou legislativní mezeru a rozvádí do důsledku podmínky převodu zemědělského pozemku dočasně neobdělávaného fyzické nebo právnícké osobě k zahrádkářské činnosti.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve svém § 2 odst. 2 stanoví mimo jiné, že „obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů“, z čehož lze vycházet při podání žádosti o vydání územního rozhodnutí ke zřízení zahrádkové osady.

Existence veřejné prospěšnosti není v českém právním řádu ničím novým, ale absentovala právní úprava, která by definovala, co je to veřejně prospěšná činnost nebo služba a kdo ji vykonává. Částečně byla upravena v některých právních předpisech, jako např. v zákoně č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v ust. § 1, kde se vymezuje postavení sportu ve společnosti jako veřejně prospěšná činnost, ale nebyl zde vymezen pojem právnícké osoby se statusem veřejné prospěšnosti.

Pokud jde o legislativu v oblasti veřejné prospěšnosti, tak zásadní změnu v zavedení statusu veřejné prospěšnosti představuje usnesení vlády České republiky č. 1567 ze dne 21. 12. 2009, kterým byl schválen plán legislativních prací vlády České republiky na rok 2009, kde bylo uloženo ministroví vlády pro lidská práva zpracovat věcný záměr zákona o statusu veřejné prospěšnosti. Vláda České republiky svým usnesením č. 363 ze dne 24. 05. 2010 schválila věcný záměr zákona o statusu veřejné prospěšnosti a uložila předsedovi vlády zpracovat a vládě do 31.

prosinec 2012 předložit návrh zákona s tím, že do tohoto návrhu zákona budou zapracovány připomínky uvedené ve stanovisku Legislativní rady vlády.

Základním instrumentem v oblasti statusu veřejné prospěšnosti je její zakotvení do nového občanského zákoníku, který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2014.

K ustanovením občanského zákoníku upravujícím status veřejné prospěšnosti lze konstatovat, že jsou víceméně obecná. Veřejná prospěšnost je upravena mimo jiné v ust. § 146, kde je uvedeno, že *„Veřejně prospěšná je právnická osoba, jejímž posláním je přispívat v souladu se zakladatelským právním jednáním vlastní činností k dosahování obecného blaha, pokud na rozhodování právnické osoby mají podstatný vliv jen bezúhonné osoby, pokud nabyla majetek z poctivých zdrojů a pokud hospodárně využívá své jmění k veřejně prospěšnému účelu.“*

Konkrétně by měl být status veřejné prospěšnosti upraven navazující legislativou (speciální zákon o statusu veřejné prospěšnosti), který je jedním z předpisů související s novým občanským zákoníkem. Ministerstvo spravedlnosti připravilo zákon o statusu veřejné prospěšnosti. Návrh zákona byl rozeslán do připomínkového řízení, které bylo ukončeno dnem 01. 03. 2013. V rámci legislativního procesu byl návrh zákona o statusu veřejné prospěšnosti schválen Poslaneckou sněmovnou, ale při projednávání v Senátu byl dne 12. září 2013 na 13. schůzi Senátu zamítnut. Nový návrh zákona o statusu veřejné prospěšnosti nebyl doposud Vládou České republiky Poslanecké sněmovně předložen.

III. Zahraniční právní úprava v kontextu evropského práva

Návrh zákona nepředpokládá „stavbu na zelené louce“, nýbrž variantu využití veškerých dostupných a relevantních vymožeností, kterých bylo v rámci evropského práva dosaženo v některých členských státech Evropské unie, sdružených v Mezinárodním sdružení zahrádkářů v Evropě. Pro srovnání byly zpracovány informace o obdobné úpravě v zahraničí. Poznatky nebyly získávány ze všech členských států Evropské unie. Jako klíč k výběru čtyř zemí sloužila geografická blízkost, obdobná velikost či podobnost právního řádu. Jakožto inspirační zdroje byly

použity získané poznatky, kde je součástí právního řádu zahrádkářský zákon, a to zahrádkářský zákon slovenský, německý, rakouský, popř. polský.

Ve **Slovenské republice** byla v roce 1997 přijata zásadní právní úprava schválením zákona č. 64/1997 Z. z., o užívání pozemků v zraidených zahrádkových osadách a vypořádání vlastnictví k nim, v zneni neskorších predpisov. Slovenský zákon upravuje užívání pozemků v zřízených zahrádkových osadách na základě nájemního stavu, který tento zákon zřizuje, včetně stanovení roční výše nájemného. Zákon rovněž upravuje postup obvodních pozemkových úřadů, vlastníků pozemků, nájemců a uživatelů pozemků v zřízených zahrádkových osadách a Slovenského pozemkového fondu v řízení o pozemkových úpravách podle jiného právního předpisu za účelem vypořádání vlastnictví v zřízených zahrádkových osadách. Pro potřeby zákona se definuje pojem „zřízená zahrádková osada“ a „nájemce nebo uživatel pozemků“ ve zřízené zahrádkové osadě.

Zákon se nevztahuje na vypořádání vlastnictví k pozemkům v zřízených zahrádkových osadách, pokud k nim bylo zřízeno právo osobního užívání.

Zákon výslovně upravuje užívání pozemků v zřízených zahrádkových osadách a vypořádání vlastnictví k nim.

Ve **Spolkové republice Německo** upravuje zahrádkářskou činnost speciální „Spolkový zahrádkářský zákon“ (Bundeskleingartengesetz, BKG), který komplexně upravuje zahrádkářskou činnost.

Zákon vymezuje, kdy je „zahrádka“ zahradou a kdy není. Definuje, že trvalá zahrádka je zahrádka na ploše, která je v územním plánu pevně stanovena pro trvalé zahrádky.

Zákon upravuje „zahrádkářskou obecnou prospěšnost“, kdy stanoví, že zahrádkářská organizace je uznána příslušnými zemskými úřady jako obecně prospěšná, když je zapsána ve spolkovém registru, podrobuje se pravidelným kontrolám jednateřství, a když stanovy určují, že tato organizace výhradně či převážně směřuje k podpoře zahrádkářství a odborné péči jejích členů, dosažené příjmy jsou dávány pro zahrádkářské účely a při zániku organizace bude její majetek použit pro zahrádkářské účely.

Zákon upravuje optimální velikost zahrádky a stavby na ní.

Zákon dále upravuje nájem zahrádky, výši nájmu, dobu trvání nájemní smlouvy, formu výpovědi z nájmu, důvody výpovědi, odškodnění při výpovědi z nájmu. V případě vypovězení nájemní smlouvy na trvalou zahrádku je obcí stanovena povinnost poskytnout nebo pořídit vhodnou náhradní půdu, pokud není neschopná tuto povinnost splnit.

V **Republice Rakousko** byl Spolkový zákon o úpravě zahrádkářských vztahů (zahrádkářský zákon) schválen již v roce 1958. Pokud není uvedeno jinak, neplatí ustanovení Spolkového zákona, pokud dále není stanoveno jinak, pro zahrádky na vlastním pozemku.

Spolkový zákon definuje zahrádky jako pozemky o výměře větší než 120 m² a maximálně o výměře 650 m², které neslouží výdělečné činnosti nebo rekreaci, které se mohou nacházet v zahrádkářské kolonii nebo mimo ni.

Spolkový zákon upravuje dobu nájmu, jeho omezení, všeobecné nájemní smlouvy, výši nájemného u všeobecných nájemních smluv, výpověď a jejich zrušení. Upravují se podnájemní a jednotlivé nájemní smlouvy, nájemné a náhrady u nich a výpověď z těchto smluv.

Dále Spolkový zákon stanoví, že po skončení celkového nájemního poměru může celkový nájemce požadovat od vlastníka pozemku náhradu jím nebo podnájemci vynaložených nákladů, které byly nezbytně nebo nutně vynaloženy za účelem zahrádkářského využívání.

Spolkový zákon rovněž řeší právní úkony spojené s převodem zahrádky, včetně úmrtí podnájemce.

Spolkový zákon definuje pro potřebu zákona zahrádkářské spolky a zahrádkářské svazy a stanoví jejich povinnosti.

Specifikou Republiky Rakousko je, že pro Vídeň je platný „Vídeňský zahrádkářský zákon – Zákon o zahrádkách“ z roku 1996, který je lex specialis ve vztahu ke Spolkovému zákonu.

V **Polské republice** – upravuje zahrádkářskou činnost zákon o rodinných zahrádkách, kterou stát významně podporuje.

Cílem zákona o rodinných zahrádkách je ovlivnit pozitivní roli přidělování rodinných zahrádek, jako oblast společenského života, což přispívá k uspokojení sociálních, volnočasových a rekreačních potřeb veřejnosti, zejména rodin s dětmi, důchodců

a osob se zdravotním postižením, vytváření podmínek pro aktivní a zdravý životní styl a ochranu životního prostředí a přírody. Proto je nezbytné zajistit další existenci a rozvoj rodinných zahrádek, jako stálou infrastrukturu obcí, které by měly být vzaty v úvahu v procesu jejich vývoje ve prospěch současných a budoucích generací.

IV. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Evropská unie zahrádkářů, nebo-li **Evropská liga zahrádkářů (Coin de Terre et des Jardins Familiaux)**, která je zájmovým sdružením národních svazů, jejichž členové jsou majiteli či nájemci malých zahrádek, popisuje mimo jiné ekonomické a společensko-kulturní funkce zahrádkářské činnosti tak, že v obcích a ve městech zlepšují kvalitu života snížením hluku, vázáním prachu pěstovanou zelení v hustě obydlených oblastech, že v rámci životního prostředí dochází k ochraně biotopů a jejich propojování, pro zahrádkáře, jejich rodinné příslušníky a případné návštěvy relaxaci od stresů z práce.

Od samého počátku přispívá zahrádkářské hnutí společnou kulturou zahrad k pocitu sounáležitosti více než devíti milionů zahrádkářů v patnácti evropských zemích a i pro zahrádkáře platí výrok „Ce qui du passé vit dans le présent est déterminant pour l'avenir“ což volně přeloženo znamená „Minulé úspěchy, které jsou živé a aktuální i v současnosti, určují budoucnost“. Kombinace sociální, ekologické a ekonomické funkce stále ještě přispívá k řešení mnoha problémů lidí, měst, obcí a přírody, i když zahrádky nejsou žádný všelék. Ne všude v Evropě jsou zahrádky a s tím spočívající zahrádkářská činnost právně zabezpečena, ne všemi jsou ještě zahrádky uznávány jako nepostradatelný prvek obrazu města a obce a její prospěšnost pro celou společnost.

Evropská unie zahrádkářů doporučila všem zahrádkářským národním svazům, kde není součástí právního řádu „zahrádkářský zákon“, aby jednaly s poslanci a členy vlády o jeho nezbytnosti a podílely se intenzivně na jeho přípravě a projednání v příslušných orgánech, v jejichž kompetenci je jeho schválení.

Zahrádkářskou činností se v České republice rozumí zájmová činnost provozovaná na zahrádce v zahrádkové osadě nebo mimo ni. Zahrnuje zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny, květin, okrasných dřevin a rostlin a zpracování plodů pro vlastní spotřebu. Zahrádkářská činnost však není pouze zájmová činnost

provozovaná na zahrádce, ale podporuje, rozvíjí a popularizuje odbornou zahrádkářskou činnost, podílí se na tvorbě a ochraně životního prostředí a krajinného vzhledu, zejména kultivací mnohých nevyužitých, mnohdy svažitých ploch. Zahrádkářská činnost zahrnuje i poradenskou činnost, která je základem zvyšování úrovně zahrádkářské činnosti jako takové, uvádí do života nejnovější odborné poznatky a výsledky vědecké práce v oboru, předává zkušenosti ve všech oblastech zahrádkářské činnosti. Zahrádkářská činnost je bezesporu jednou z aktivit, která výrazně v pozitivním smyslu ovlivňuje rozvoj životního prostředí, zdravý životní styl, krajinný vzhled a vytvářejí podmínky pro aktivní odpočinek lidí. Neposkytuje tak jen materiální užitek, ale pomáhá vytvářet i smysl pro krásu a úctu k přírodě. Veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti je tedy nasnadě.

V České republice jsou časté negativní názory ke společenskému významu zahrádkářské činnosti, která je leckdy podceňována a stavěna tak až na samý okraj společenského zájmu. Přitom se výrazně opomíjí, že tato činnost poskytuje zahrádkáři, jeho rodině a jejich přátelům pracovní aktivitu na čerstvém vzduchu, přispívá k upevnování zdraví a zvyšování tělesné a psychické kondice. Mimo to, jak tuto činnost rovněž popisuje Evropská unie zahrádkářů, však přináší i řadu dalších efektů – kultivuje vztah k přírodě a výchovu mládeže, má také výrazné ekologické aspekty. Argumentace zastánců rušení zahrádkářských osad je charakteristická pozoruhodným způsobem se prolínajícími dvěma vzájemně si protiřečícími argumenty. První, „pragmatistický názor“ vychází z toho, že náklady na údržbu obecních pozemků jsou příliš vysoké, a proto je třeba hledat cesty k jejich snížení, spočívající v případném zrušení nájemních smluv a v následném prodeji pozemků pro komerční využití. V druhém, „populistickém“, se jeho zastánci snaží vzbudit dojem nespravedlnosti, která má spočívat v tom, že ačkoliv jsou zahrádky obecní zelení a tedy vlastně patří „všem“, reálně je mohu využívat jen nemnozí, zahrádkáři, kteří je užívají.

Z hlediska svého rozvoje se význam zahrádkářské činnosti nejvíce prohlubuje ve formě organizovaného zahrádkářství spočívající ve zřizování zahrádkových osad, v jejichž rámci lze nejefektivněji rozvíjet a podporovat zahrádkářskou činnost, vychovávat mládež, organizovat přednášky, výstavy, soutěže, spolupracovat na nejefektivnějších formách pěstování ovoce, zeleniny, užitkových i okrasných rostlin.

Nezanedbatelný význam je třeba spatřovat v tom, že zahrádky, zejména v zahrádkových osadách, stále naplňují účel zachování zemědělské půdy. S přihlédnutím k soustavnému úbytku zemědělského původního fondu, který se přes zásady stanovené zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, soustavně zvyšuje (podle publikovaných údajů cca o 15 ha denně), tvoří pozemky obhospodařované zahrádkářskou činností realitně stabilní fenomén jeho udržování.

Právě organizované zahrádkářství poskytuje v nejširší míře podmínky pro rozvoj zahrádkářské činnosti ať už při získávání pozemků a jejich trvalým využitím pro zahrádkářskou činnost, nebo odborným poradenstvím, případně finanční podporou a pomocí, jak tomu bylo například i při povodních v minulých letech. Členové zahrádkových osad se nezastupitelně podílí na ochraně zemědělského půdního fondu.

Zahrádkové osady bývají v environmentálním kontextu pozitivně oceňovány pro své ekologické funkce, zejména jako místa zeleně a produkce místních potravin. Blízkost přírody, samozásobitelství, ale i identifikace s místem, sousedské vztahy a společné sdílení věcí, to vše přibližuje život v městských zahrádkových osadách tradičnímu životu na venkově. Zahrádky výrazně rozšiřují plochy zeleně a přispívají tím ke zlepšování životního prostředí hlavně ve městech, ale i obcích a eliminují tak škodlivé vlivy, vznikající narůstajícím automobilovým provozem. Zahrádkové osady fungují jako klimatizační jednotky, které bez nároku na energii zvlhčují a ochlazují prostředí. Jsou zakládány v menších i větších městech, ale i obcích na pozemcích, které lze jen těžko obdělávat nebo které se vůbec nedají zemědělsky využít. Zahrádkové osady přináší městům a obcím i nespornou ekonomickou úlevu při zachování jejich ekologické funkce. Zahrádkáři na sebe berou náklady na údržbu svěřené plochy, které by jinak musela nést města a obce, které tak dlouhodobě profitují z dobrovolných aktivit občanů. Současná mozaika zahrádkových osad, vytvořená členitostí zahrádek a rozdílnými přístupy k péči o půdu, vytváří vzácně rozmanitý biotop, jež stávající ani připravovaná parková zeleň nemůže ve městech a obcích nahradit. Také z hlediska mikroklimatické funkce je nesrovnatelně významnější plocha se zahrádkami ve srovnání se zelení parkového typu. Jak zeleninové a květinové záhony, tak stromy a keře v zahrádkových osadách disponují výrazně větší listovou plochou než krátkostébelné trávníky parků a parkové dřeviny.

Tím je účinnější jejich fotosyntéza a transpirace, tedy pochody zlepšující místní klima v aridním prostředí měst a obcí (obohacení kyslíkem, zvlhčování vzduchu). Tato významná ekologická funkce je umocněna pravidelným zavlažováním zahrádek. Vhodná struktura stromových, keřových a bylinných porostů v kombinaci s častým zavlažováním způsobuje, že přítomnost zahrádkových osad významně ochlazuje městské a obecní klima a zároveň funguje jako přírodní „čistička“ vzduchu.

Spolužití v zahrádkových osadách stanoví osadní řád, závazný pro všechny členy. Uspořádání a využívání těchto zahrádek není výlučně soukromou záležitostí, musí se podřídit návrhům na celkové uspořádání a územní členění zahrádkové osady. Každá zahrádka má tedy svůj vztah k zahrádkové osadě jako celku bez ohledu na to, zda jsou pozemky zahrádek v nájmu případně podnájmu nebo ve vlastnictví jednotlivých členů zahrádkové osady. Přitom se musí řešit také vztah celé zahrádkové osady k okolnímu prostředí a vhodnou výsadbou začlenit zahrádkovou osadu do zelené zóny vně zahrádkové osady.

Uvedené významné funkce zajišťují nejen zahrádkové osady, ale i přídomní zahrádky u rodinných domů a předzahrádky nejen ve městech, ale i v obcích.

Přes tento očividný význam neměla zahrádkářská činnost dosud oporu v rámci našeho právního pořádku, jak je tomu například v jiných zemích sdružených v Mezinárodním sdružení zahrádkářů v Evropě. A právě tento cíl sleduje dlouholeté úsilí Českého zahrádkářského svazu o vydání zákona o zahrádkářské činnosti a úpravě podmínek jejího provozování.

Vhodnou možností jak tuto situaci řešit, je upravit navrhovaným zákonem zahrádkářskou činnost jako činnost veřejně prospěšnou. Cílem je docílit stavu, kdy zahrádkářství nebude považováno za jakousi pouze zájmovou oblast na okraji společenského dění, ale za veřejně prospěšnou aktivitu, která má oporu v zákoně a jí odpovídající právní ochranu. Je žádoucí, aby zahrádkářská činnost získala oficiální podporu i tam, kde se dosud nemohla srovnávat např. s komerčními zájmy při „*tak řečeno hře o pozemky*“, kdy nebyla v popředí územního plánování, kdy je na okraji dotační politiky, kdy prostě byla stavěna na roveň jakéhokoliv spolkaření bez ohledu na její faktický společenský význam.

Aby jako taková byla zahrádkářská činnost chápána, návrh zákona upravuje některé instituty, které ji charakterizují a které ji podmiňují. Vydáním zákona se institut zahrádkových osad stává právně relevantním i pro mimoresortní subjekty, například v oblasti užívání pozemků, respektování práv a povinností při zahrádkářské činnosti i pro orgány místní správy a jiné instituce. Na druhé straně je pak dodržování zákonných podmínek závazné i pro samotné zahrádkáře. Jen tak mohou být považováni za subjekty práv, které pro ně ze zákona plynou.

Proti dříve vyslovenému argumentu, že zahrádkářský zákon není potřebný, neboť vše řeší občanský zákoník a další právní předpisy je třeba zdůraznit, že navrhovaný zahrádkářský zákon vychází především z občanského zákoníku, ale speciálně upravuje zahrádkářskou činnost, jako činnost veřejně prospěšnou, upravuje právní ochranu zahrádkářské činnosti a postavení zahrádkářských institucí.

Navrhovaný zahrádkářský zákon je zákonem speciálním, který upravuje podmínky provozování zahrádkářské činnosti a lze konstatovat, že pro zahrádkáře je stejně významný jako zákon o myslivosti pro myslivce, nebo rybářský zákon pro rybáře. Podobné zákony jsou v platnosti v Německu, Rakousku, Polsku i na Slovensku.

V. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Návrh zákona je v souladu s ústavním pořádkem České republiky.

VI. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, její slučitelnosti s právními akty Evropských společenství a odůvodnění případných odchylek

Na návrh zákona se nevztahují předpisy Evropské unie, a není tedy s nimi v rozporu. Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, nebudou návrhem zákona dotčeny.

VII. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí

Neočekává se, že předloženým návrhem zákona při jeho efektivní aplikační praxi vzniknou nové požadavky na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty a na podnikatelské prostředí. Propachtováním nebo prodejem zemědělského pozemku, případně pronájemem nezemědělských pozemků dočasně neobdělávaných k zahrádkářské činnosti je naopak vytvořen předpoklad získání nových příjmů veřejných rozpočtů.

Předkládaný návrh zákona nemá žádné negativní sociální dopady ani nemá žádné dopady na specifické skupiny obyvatel, na osoby sociálně slabé, ani na osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny.

Předkládaný návrh zákona nemá žádné negativní dopady na životní prostředí, naopak zahrádkářská činnost výrazně přispívá k rozšíření ploch zeleně a tím přispívá ke zlepšování životního prostředí hlavně ve městech, ale i obcích a eliminují se tak škodlivé vlivy, vznikající vlivem průmyslového znečištění a narůstajícím automobilovým provozem.

VIII. Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace

Předkládaný návrh zákona neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem diskriminace. Navrhovaná právní úprava přispěje k rozvoji zahrádkářské činnosti, která vylučuje jakoukoli možnost diskriminace.

IX. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Předkládaný návrh zákona je v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů a nevytváří bezprostřední podmínky k úniku informací o osobách zabývajících se zahrádkářskou činností.

X. Zhodnocení korupčních rizik

Předkládaný návrh zákona neobsahuje ustanovení, která by byla předmětem korupčního rizika. Navržená právní úprava upravuje kompetence Státního pozemkového úřadu, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, organizační složky státu a obcí pouze způsobem, který zpřesňuje rozsah kompetencí stávajících, při nakládání se zemědělskými pozemky a dalšími pozemky dočasně neobdělávanými, při jejich možném převodu k zahrádkářské činnosti.

Zvláštní část

1. K § 1

Navrhovaná úprava vystihuje celou podstatu dané problematiky. Ustanovení odstavce 1 definuje zahrádkářskou činnost jako takovou, která není nikde jednotně právně upravena. Stanoví se, že zahrádkářská činnost je postavena na roveň veřejné prospěšnosti, která vyplývá z jejího obsahu, který realizují fyzické a právnické osoby, čímž se výrazně podílejí na rozvíjení společensky významných hodnot a na realizaci jiných zákonů, které tyto hodnoty zajišťují. Pro zajištění podmínek rozvoje zahrádkářské činnosti se vymezuje postup a působnost orgánů vykonávajících správu majetku České republiky a územních samosprávných celků v souvislosti s možností převodu dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemků fyzickým a právnickým osobám k zahrádkářské činnosti.

Ustanovení odstavce 2 deklaruje, že nezbytným předpokladem pro rozvoj zahrádkářské činnosti je stanovení podmínek pro zahrádkářskou činnost, pro zřizování zahrádkových osad a pro užívání pozemků v zahrádkových osadách. V této souvislosti je nutno konkrétně stanovit podmínky pro zřizování, fungování a provoz zahrádkové osady a její právní ochranu.

Uvedené předpoklady zahrádkářské činnosti jsou upraveny v následujících ustanovení návrhu zákona.

2. K § 2

Zdůrazňují se základní parametry zahrádkářské činnosti, které ji komplexně pro potřeby tohoto zákona definují. Definice zahrádkářské činnosti rovněž zdůrazňuje, že její zajišťování není pouze v zájmu zahrádkářů, ale rovněž v zájmu veřejném, což je důležitou interpretační pomůckou pro následnou aplikační praxi. Je z ní patrná povaha zdůvodnění charakteristiky zahrádkářské činnosti jako veřejně prospěšné aktivity sloužící k podpoře evidentních společenských hodnot.

V rámci určení předmětu právní úpravy je zdůrazněna zahrádkářská činnost jako činnost, která se výrazně podílí na zlepšování životního prostředí a zdraví občanů což se promítá do celého kontextu zákona.

Nezanedbatelná je rovněž výchova mládeže k ochraně přírody, která se výrazně promítá do zahrádkářské činnosti různými formami, například pořádáním vědomostních, výtvarných a floristických soutěží pro žáky mateřských, základních a dalších škol. Ve spolupráci se spolky včelařů, myslivců a rybářů je pořádána elektronická vědomostní soutěž o znalostech z naší přírody, kterou vyhlašuje Český svaz včelařů a která je určena zejména pro mládež do 16 let, i když se do ní v poslední době zapojují i starší soutěžící.

Nedílnou součástí zahrádkářské činnosti je poskytování poradenství a předávání zkušeností dalším občanům, kteří mají zájem o zahrádkářskou činnost, zejména pořádáním vlastních výstav nebo účastí na celostátních výstavách např. Flora Olomouc, Zahrada Čech apod.

3. K § 3

Veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti je zřejmá a lze proto důvodně konstatovat potřebu alespoň minimální speciální právní úpravy pro její provozování. Ustanovení § 2 vymezuje základní znaky veřejné prospěšnosti, které jsou ve shodě s ustanovením § 146 občanského zákoníku.

Právnícká osoba vykonávající zahrádkářskou činnost získá status veřejné prospěšnosti zápisem ve veřejném rejstříku při splnění podmínek stanovených jiným zákonem. Není ale vyloučeno, že právnícká osoba sice splní znaky stanovené jiným

zákonem, ale její zakladatelé, orgány nebo členové nebudou mít zájem o registraci, zejména v případě pobočného spolku.

4. K § 4

Ustanovení odstavce 1 stanoví, že subjektem zahrádkářské činnosti jsou fyzické osoby a právnické osoby, které jsou vedeny společným zájmem, kterým je zahrádkářská činnost.

Ustanovení odstavce 2 vychází z principu, že osoby podle odstavce 1 vykonávají zahrádkářskou činnost v rámci specializované korporace po založení spolku podle občanského zákoníku, s důrazem na jeho základní znaky podle § 214 a násl. občanského zákoníku. Zahrádkářská činnost je realizována převážně v organizované formě. Do nabytí účinnosti nového občanského zákoníku byla organizovaná forma realizována v mezích zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, podle kterého ji organizoval Česká zahrádkářský svaz v rámci své organizační struktury. Konstrukce odstavce 2 umožňuje specializovanou korporaci realizovat v jakémkoliv spolku a tím není vázána pouze na Český zahrádkářský svaz.

Ustanovení odstavce 3 stanoví, že k zajištění potřeb spolku se zakládají pobočné spolky podle občanského zákoníku. Při zajišťování zahrádkářské činnosti v určitém místě má v rámci spolku nezastupitelné místo pobočný spolek s vlastní právní osobností. V daném případě však občanský zákoník nezamýšlí spolkům nařizovat, aby své složky takto označovaly (zvoleno může být např. i označení „sekce“, „základní organizace“, „místní organizace“ apod.); z názvu pobočného spolku však musí být nezbytně zřejmé, že se jedná o osobu se subjektivitou jen odvozenou. Rozlišovací složka názvu spolku musí též obsahovat poukaz na sounáležitost pobočného spolku k spolku hlavnímu. Pobočný spolek má postavení samostatné právnické osoby s vlastní právní osobností odvozenou od právní osobnosti spolku. Vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Může nabývat práv a uzavírat závazky, pokud to není v rozporu se stanovami spolku a jinými právními předpisy. Má vlastní majetek a samostatnou majetkovou odpovědnost.

Ustanovení odstavce 4 zakládá pobočnému spolku právo založit zahrádkovou osadu, která není v současném právním řádu České republiky nikde definována,

podle tohoto zákona. Navržená zákonná úprava ale nechává na vůli pobočného spolku, zda zahrádkovou osadu založí, nebo ne.

5. K § 5

Navržené ustanovení sleduje dvojí účel. Jednak možnost převést vhodný pozemek nebo nevyužívané nemovité věci fyzické nebo právnické osobě k zahrádkářské činnosti a jednak možnost fyzické a právnické osoby podat žádost o převedení vhodného pozemku nebo nevyužívané nemovité věci pro zahrádkářskou činnost. Ustanovení definuje působnost jednotlivých orgánů vykonávajících správu majetku České republiky a obcí při naplňování zákona.

Ustanovení odst. 1 upravuje právo osob uvedených v § 4 odst. 1 návrhu zákona užívat nebo požívat vhodný pozemek k zahrádkářské činnosti, je-li mu převeden nebo přenechán do užívání na základě platné právní úpravy.

Ustanovení odstavců 2 až 4 vymezují působnost Státního pozemkového úřadu, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a obcí, kterou mají při správě nevyužívané vhodného pozemku nebo nemovité věci, která je pro stát trvale nepotřebná. Klíčovou kompetencí je možnost převést vhodné pozemky a nevyužívané nemovité věci, které jsou pro stát nebo obec trvale nepotřebné pro zahrádkářskou činnost fyzické nebo právnické osobě.

Ustanovení odstavce 5 formuluje možnost fyzické nebo právnické osoby podat žádost příslušnému orgánu vykonávající správu majetku ČR nebo obci o převedení vhodného pozemku nebo nemovitého majetku pro zahrádkářskou činnost, je-li tento majetek pro stát trvale nepotřebný.

Ustanovení odstavce 6 obligatorně stanoví povinnost osobě vrátit státu nebo obci převedený, pronajatý či propachtovaný majetek, který přestal být užíván nebo požíván k zahrádkářské činnosti a to ve stavu v jakém byl převeden do užívání nebo požívání a bez náhrady. Při vrácení takového majetku se ale přihlíží k jeho zhodnocení nebo opotřebení. Cílem této právní úpravy je zamezit zneužívání nebo spekulativní užívání tohoto majetku mimo zahrádkářskou činnost.

6. K § 6

Zahrádková osada je pozemek tvořený množstvím parcel určených k soukromé zahrádkářské a zahradnické činnosti. Převážně bývá zahrádková osada provozována

spolkem, který jednotlivé parcely pronajímá svým členům. Vlastnictví pozemku může být individuální, spolkové, obecní i státní. Konstrukce zákona umožňuje právnické nebo fyzické osobě zřídit zahrádkovou osadu za předpokladu, že má k tomu vhodný pozemek.

Ustanovení odstavce 1 respektuje starou právní zásadu, že k založení spolku je potřeba minimálně tři osob se společným zájmem. Z této zásady vychází i koncepce zřizování zahrádkové osady, přičemž není rozhodující, zda je zahrádka ve vlastnictví, pachtu nebo nájmu těchto osob. Podstatné je zejména její určení k užívání společných staveb a zařízení.

Ustanovení odstavce 2 zavádí pojem „zřizovatel zahrádkové osady“ a současně se stanoví, že zřizovatele zahrádkové osady je i právnická osoba zřízená jako korporace k provozování zahrádkové činnosti při současné podmínce, že má k zahrádkářské činnosti vhodný pozemek.

Ustanovení odstavce 3 rovněž odpovídá dosavadní praxi, kdy zahrádkové osady jsou zřizovány na základě územního rozhodnutí.

V ustanovení odstavce 4 se navrhuje stanovit rozšiřující náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí, které vyplývají z povahy věci (doložení uživatelských oprávnění jednotlivých osob k užívání jejich zahrádek, dokumentaci o zahrádkové osadě formou výkresu a schválené stanovy zahrádkářského spolku, pokud je spolek zřizovatelem zahrádkové osady). Specifika náležitostí žádosti o vydání územního rozhodnutí nad rámec stavebního zákona uvedená v odst. 4 písm. a) až c) zůstávají až na upřesnění dokumentace v písm. b) nedotčena, neboť jejich vymezení speciální právní normou (tímto zákonem) není v rozporu s obecnou právní normou (stavebním zákonem), pouze ji s ohledem na specifika zahrádkových osad konkretizuje a doplňuje, aniž by se její smysl měnil či rušil. 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.

Formulace zákona v ustanovení odstavce 5 záměrně dává prostor pro individualizovaný přístup k úpravě pravidel pro správu zahrádkové osady, neupravuje-li je jiný právní předpis nebo stanovy spolku, přičemž se stanoví závaznost těchto pravidel pro členy zahrádkové osady. Pravidla pro správu zahrádkové osady stanovuje osadní řád, který je 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. Stanoví se, že porušení povinností stanovených osadním řádem je přestupkem proti veřejnému pořádku a jako takové ho lze postihnout podle zákona o přestupcích. Má-li být osadní řád závazný a povinnosti jím stanovené vymahatelné, musí být postižitelné jejich neplnění jako přestupek proti veřejnému pořádku podle zákona o přestupcích, stanoví-li tak jiné právní předpisy, kterým v daném případě je tento zákon.

Ustanovení odstavce 6 upravuje možnost uživatelů zahrádek v zahrádkové osadě upravit nově pravidla pro její správu novým osadním řádem v případě, že dojde k zániku zřizovatele zahrádkové osady a do té doby platný osadní řád je pro uživatele zahrádek nevyhovující. Současně ale musí být splněny podmínky definované v odstavci 1 a 2.

Návrh zákona v ustanovení odstavce 7 a 8 stanoví podmínky pro provozování podnikání v zahrádkové osadě tak, aby se zamezilo nekontrolovatelnému podnikání, které bezprostředně nesouvisí se zahrádkářskou činností a omezuje členy zahrádkové osady.

7. K § 7

Zákon definuje ustanovení odstavce 1 zvláštní náležitosti pachtovní smlouvy uzavřené podle tohoto zákona se subsidiárním použitím občanského zákoníku o pachtovní a nájemní smlouvě. Důvodem jsou specifika propachtování zemědělských pozemků k zahrádkářské činnosti.

V ustanovení odstavce 2 a 3 jsou obsaženy mechanismy přiměřené ochrany obou smluvních stran nad rámec dosud předpokládaný občanským zákoníkem. Speciální ustanovení se týkají právních poměrů, jejichž dosavadní ochrana byla vyhodnocena jako nedostatečná, pokud se týká vzájemných vztahů pachtýře a propachtovatele, které vznikly na základě předchozího právního poměru a restitučních předpisů. Proto se pod sankcí neplatnosti pachtovní smlouvy stanovují její povinné náležitosti uvedené v písmenu a) až f).

Ustanovení odstavce 4 stanovuje oprávnění pachtýře zřídit užívací právo třetí osobě bez souhlasu propachtovatele, čímž se poskytuje ochrana právního poměru,

kde na straně pachtýře vystupuje pobočný spolek, který ujednává pachtovní smlouvu k jednotlivým zahrádkám se svými členy; toto oprávnění je možno smluvně vyloučit.

Výpovědní lhůta podle ustanovení odstavce 5 u pachtu ujednaného na dobu neurčitou je dvanáctiměsíční, vypověditelná v souladu s pachtovním rokem tj. od 1. října do 30. září následujícího roku. Tímto je pachtýřům zemědělských pozemků k zahrádkářské činnosti zajištěna právní jistota, že nebudou muset opustit propachtovaný zemědělský pozemek těsně před sklizní. To je rovněž důvod k specifickému ujednání smlouvy o nejkratší době pachtu na pachtovní rok. Pozemky v zahrádkových osadách i jednotlivé pozemky, na nichž je zřízena zahrádka, které propachtovává obec, byly velmi často zřizovány na nekvalitní půdě, na uzavřených skládkách nebo na pozemcích na okraji obcí. Na těchto pozemcích provozují zahrádkáři svoji činnost i 20 a více let a svojí aktivní činností je zušlechtili a výrazně zvýšili bonitu těchto pozemků. Pokud obec nutně propachtované zemědělské pozemky potřebuje pro svůj další rozvoj, je logický požadavek vyjádřený v návrhu zákona o poskytnutí náhradních pozemků pro pokračování zahrádkářské činnosti, má-li je obec k dispozici.

Zákon upravuje v tomto speciálním ustanovení v odstavci 6 vyrovnání se propachtovatele s pachtýřem v případě skončení pachtu, jestliže pachtýř se souhlasem propachtovatele provedl na pozemku terénní úpravy či stavbu v souladu se stavebním zákonem, které je výrazem ochrany vlastnických práv pachtýřů. Protože účelem pachtu je zahrádkářská činnost zaměřená zejména na pěstební činnost, vznik trvalých porostů jako její produkt je zde nutno považovat za zhodnocení pozemku.

8. K § 8

Ustanovení definuje působnost jednotlivých orgánů veřejné správy při naplňování zákona k zajištění rozvoje zahrádkářské činnosti

V odstavci 1 je konkrétně stanovena působnost Ministerstva zemědělství ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva životního prostředí, které spočívá v podpoře zahrádkářské činnosti jako činnosti veřejně prospěšné. Tato podpora by měla být směřována především na její organizovanou formu.

V odstavci 2 je vymezena působnost Ministerstva financí ČR, Státního pozemkového úřadu, Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových,

organizačních složek státu a územních samosprávných celků, spočívá především v převodu nepoužívané nemovité věci ve vlastnictví státu a obcí, fyzickým a právnickým osobám pro účely zahrádkářské činnosti.

Dále je v odstavci 3 popsána role obcí při podpoře rozvoje zahrádkářské činnosti, kde jde výslovně o výkon samostatné působnosti.

9. K § 9

V odstavci 1 návrh zákona 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 2 je obecného charakteru s tím, že podle dosavadních právních předpisů bude řešen pouze vznik právních poměrů přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a stejně tak nároky z nich vzniklé.

Ustanovení odstavce 3 je standardním přechodným ustanovením. Dosavadní praxe se od tohoto zákona může například lišit tím, že v zahrádkové osadě nebyla vydána osadní nebo jiná norma. Šestiměsíční lhůta je pro uvedení činnosti do souladu s tímto zákonem dostačující.

10. K § 10

Účinnost právní úpravy je navržena tak, aby byla k dispozici přiměřená legisvakannční lhůta, umožňující začít systematicky řešit problematiku zahrádkářské činnosti a příslušným orgánům vykonávajících správu majetku České republiky a územním samosprávným celkům připravit se na její aplikaci.

V Praze dne 1. července 2016

Ladislav Velebný, v.r.
František Adámek, v.r.
Adam Rykala, v.r.
Richard Dolejš, v.r.
Stanislav Huml, v.r.
Antonín Sedľa, v.r.

Roman Sklenák, v.r.
Václav Klučka, v.r.
Igor Jakubčík, v.r.
Václav Votava, v.r.
Zdeněk Syblík, v.r.
Roman Váňa, v.r.
Jiří Zemánek, v.r.
Josef Novotný, v.r.
Markéta Wernerová, v.r.
Pavel Ploc, v.r.
Dana Váhalová, v.r.
Pavel Havíř, v.r.
Karel Černý, v.r.
Jiří Běhounek, v.r.
Pavel Kováčik, v.r.
Bohuslav Sobotka, v.r.
Miroslava Strnadlová, v.r.
Jan Birke, v.r.
Josef Šenfeld, v.r.
Jaroslav Foldyna, v.r.
Jiří Petřů, v.r.
Zuzana Kailová, v.r.
Jaroslav Krákora, v.r.
Jiří Koskuba, v.r.
Milan Urban, v.r.
Lubomír Toufar, v.r.
Pavel Holík, v.r.
Štěpán Stupčuk, v.r.
Ladislav Šincl, v.r.
Olga Havlová, v.r.
Marie Benešová, v.r.