



Základní organizace Českého zahrádkářského svazu
Dvory Karlovy Vary
se sídlem Školní 358/7, 360 17 Karlovy Vary – Stará Role
č. organizace 30 30 38, IČ 688 33 784

OSADNÍ ŘÁD

I.

Vymezení zahrádkové kolonie (osady) a společných zařízení

1. Zahrádková kolonie (osada) Základní organizace ČZS Dvory Karlovy Vary (dále jen „základní organizace“) jako ucelený soubor zahrádek, společných prostor a zařízení byla zřízena na základě územního rozhodnutí stavebního úřadu, vydaného Odborem územního plánování MěNV Karlovy Vary:

- dne 10. 2. 1984 pod č.j. ÚPA 3155, 1122, 3544/83/Záz./328/1
- na pozemcích p. č. 425/1, 425/29, 425/30, 424/1, 316/1, 316/8, 316/13, 318, 319/1
- o výměře 51 305 m²
- v katastrálním území Dvory a Jenišov
- zapsaných na Listu vlastnictví č. 1, 21 a 372 u Katastrálního úřadu Karlovy Vary.

Pozemky byly v nájmu základní organizace na základě nájemní smlouvy č. 263N01/29 ze dne 1.10.2001, uzavřené mezi vlastníkem pozemků Pozemkovým fondem České republiky a nájemcem ZO ČZS Dvory Karlovy Vary.

2. V roce 2012 probíhala směna pozemků a následný prodej mezi Pozemkovým fondem ČR, obcí Jenišov, městem Karlovy Vary a nájemci zahrádek základní organizace.

Zahrádková kolonie (osada) Základní organizace ČZS Dvory Karlovy Vary jako ucelený soubor zahrádek, společných prostor a zařízení je tvořena:

- a) pozemky zahrádek ve vlastnictví členů základní organizace dle seznamu interní evidence,
- b) pozemky zahrádek ve vlastnictví členů osady, kteří nejsou členy základní organizace dle seznamu interní evidence,
- c) pozemky p.č. 319/1, 316/54, 316/1, 319/99, 319/101, 316/53 v katastrálním území Jenišov a pozemky p.č. 424/10, 425/116, 425/1, 425/118 v katastrálním území Dvory, které jsou ve spoluvlastnictví členů základní organizace dle seznamu interní evidence nebo jsou ve spoluvlastnictví členů osady, kteří nejsou členy základní organizace dle seznamu interní evidence.

Zahrádkářská kolonie je rozdělena na 3 osady. Osadu č. 1 tvoří zahrádky č. 1 – 44, osadu č. 2 tvoří zahrádky č. 45 – 88, osadu č. 3 tvoří zahrádky č. 89 – 117.

3. Tento osadní řád definuje **člena zahrádkové kolonie** (dále jen „člen osady“), kterým je:

- a) člen základní organizace,
- b) vlastník zahrádky, který není členem základní organizace, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace a písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
- c) nájemce, který má zahrádku pronajatou od vlastníka zahrádky, který je členem základní organizace nebo vlastníka zahrádky, který není členem základní organizace, pokud písemně uzavře

se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace a písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu.

4. Ke společnému užívání členů osady slouží společná zařízení zahrádkové osady ve spoluvlastnictví základní organizace a členů osady dle seznamu, který tvoří přílohu tohoto osadního řádu.

5. Správu pozemků a společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím výboru. Se členy osady, kteří nejsou členy základní organizace uzavírá základní organizace smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace.

6. Údržba pozemků a společných zařízení:

a) Pozemky uvedené v odst. 2 písm. c) tohoto osadního řádu a společná zařízení uvedená v odstavci 4 jsou spravována a udržována z účelových příspěvků členů základní organizace a jiných zdrojů, které podle Stanov ČZS tvoří majetek svazu.

b) Z účelových příspěvků a jiných zdrojů majetku svazu jsou rovněž hrazeny náklady na pořízení, nájem, pacht, užívání a udržování pozemků sloužících všem členům osady a společných zařízení ve spoluvlastnictví základní organizace a jednotlivých členů osady event. v nájmu či pachtu základní organizace.

c) Náklady za užívání společných zařízení určených jen pro omezený okruh členů osady hrdí ve stanoveném poměru pouze tito členové osady.

7. Při zániku členství člena svazu nebo zániku smlouvy s členem osady – nečlenem svazu, zaniká právo užívání pozemků ve spoluvlastnictví, v nájmu nebo pachtu základní organizace a právo užívání společných zařízení základní organizace, pokud dohodou nebo následnou smlouvou uzavřenou mezi základní organizací a členem osady není stanoveno jinak.

8. Má-li vlastník zahrádky, u něhož zaniká členství nebo smlouva s nečlenem svazu o užívání a úhradě užívání společných prostor a zařízení základní organizace na společných pozemcích sloužících všem členům osady, **spoluvlastnický podíl**, pak je na rozhodnutí vlastníka pozemku zahrádky, zda svůj podíl převede na kupujícího, jiného člena osady nebo na základní organizaci.

II.

Režim a provoz osady

Zahrádková kolonie (osada) je souborem společných prostor, zařízení a zahrádek užívaných členy osady a slouží především k zabezpečení jejich společných a oprávněných individuálních zájmů při zahrádkářské činnosti, relaxaci a aktivním odpočinku. **K tomu slouží tato režimní opatření:**

a) zahrádky musí být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím záměrem zahrádkové osady přijatým členy osady,

b) **při hranicích sousedních zahrádek** se doporučuje vysazovat nižší tvary ovocných a okrasných dřevin, přípustná vzdálenost od společné hranice sousední zahrádky je minimálně 1,5 m a pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m, je přípustná vzdálenost od společné hranice sousední zahrádky 3 m. Jsou-li již dřeviny vysazeny blíže než 1,5 m od plotu nebo hranice sousední zahrádky a neustále přerůstají jejich větve nebo odnože na sousední zahrádku, může vlastník této zahrádky ve vhodné vegetační době provést jejich odstranění (par. 1016, 1017 občanského zákoníku) šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich vlastník,

c) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat **není dovolen**,

d) **není dovoleno ponechat bez doprovodu** majitele volně pobíhat psy a jiná zvířata v zahrádkové osadě,

e) na zahrádkách je možné **budovat zahrádkářské chaty** sloužící pro odpočinek, stavby k uskladnění výpěstků, náradí a jiných potřeb, a to v souladu s územními záměry a při dodržení postupu podle platných právních předpisů,

f) **stavby trvalého charakteru**, zejména k trvalému užívání za účelem rekreace a bydlení jsou povoleny vlastníkům pozemků zahrádky **v souladu s platnými právními předpisy za předpokladu, že nenaruší charakter, účel a vzhled zahrádkové osady**,

g) provozní zařízení, např. skleníky, nádrže na vodu, kompostišťe, dřevníky, bazény je možné zřizovat při dodržení platných právních předpisů,

h) **užívání motorových vozidel v prostorách zahrádkové osady je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob a materiálu apod.**

i) **parkování vozidel, jejich údržba a mytí v prostorách osady není povoleno.**

j) **užívání hlučných zařízení**, sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku se řídí obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Karlovy Vary č. 3/2021.

Oprávněné zájmy všech členů osady mají být v souladu s posláním svazu podle par. 2 Stanov ČZS a směřovat k upevňování soužití všech členů osady a respektování tzv. sousedských vztahů ve smyslu par. 1012 a násl. občanského zákoníku.

III.

Práva a povinnosti členů zahrádkové kolonie (osady)

1. Členové osady jsou oprávněni

a) užívat společné prostory a zařízení k jim určeným účelům hospodárně a způsobem, kterým nezpůsobí škodu nebo jinou újmu ostatním členům osady,

b) účastnit se rozhodování o záležitostech zahrádkové osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení orgánům základní organizace a vyžadovat řešení problémů,

c) být informován o užití finančních a hmotných prostředků určených k pořizování, správě a údržbě společných prostor a zařízení,

d) volit a být volen do výboru základní organizace

e) užívat společných prostor a zařízení rodinnými příslušníky a jinými blízkými osobami za předpokladu, že za jejich činnost, chování a případně způsobenou škodu a újmu v zahrádkové osadě jsou plně odpovědní.

2. Členové osady jsou povinni

a) užívat zahrádky, společné prostory a zařízení v souladu se zásadami režimu a provozu upravenými tímto osadním řádem k účelu, k němuž jsou určeny a způsobem, který nebude na újmu ostatním členům osady,

b) podílet se na řešení problémů zahrádkové osady,

c) užívat společné prostory a zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda zahrádkové osadě, základní organizaci a ostatním členům osady,

d) na svůj náklad odstranit závady a poškození, které sám způsobil nebo je způsobili jeho rodinní příslušníci nebo osoby pobývající v zahrádkové osadě s jejich souhlasem,

e) dodržovat v zahrádkové osadě zásady dobrého soužití, vnitrosvazové a obecně závazné právní předpisy,

f) udržovat zahrádky v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, škůdců a přispívat k jejich likvidaci,

- g) nenarušovat vzhled okolí zahrádkové osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady,
- h) nepoužívat v prostorách zahrádkové osady střelné zbraně,
- i) podílet se na udržování společných zařízení zahrádkové osady a společných prostor a nést náklady na jejich údržbu finančním plněním stanoveným členskou schůzí základní organizace a podle potřeby osobním plněním formou pracovních činností (účelových brigád).
- j) hradit dodávku pitné vody a poplatky,
- k) v případě pobytu rodinných příslušníků a osob pobývajících v osadě s jejich souhlasem zajistit, aby dodržovaly režim a provoz v osadě stanovený tímto osadním řádem.

3. Dopustí-li se člen osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván výborem základní organizace k nápravě. Při marné výzvě se má za to, že toto smířčí řízení bylo neúspěšné a základní organizace má právo se domáhat nápravy u místního orgánu státní správy, event. soudní cestou. U členů svazu může být hrubé nebo opakované porušení osadního řádu považováno za důvod vyloučení ze svazu. V případě způsobení škody na společných zařízeních za důvod k vypovězení smlouvy o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace, event. k vypovězení nájemní či pachtovní smlouvy.

IV.

Zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě

1. Uživatelská práva člena základní organizace zanikají

- a) zánikem členství ve svazu, pokud člen osady nevlastní pozemek v zahrádkové osadě, příp. pokud zanikla jeho nájemní či pachtovní smlouva k pozemku,
- b) pokud vlastní pozemek v zahrádkové osadě nebo nájemní či pachtovní smlouva nezanikla, užívání společných zařízení je možné jen a základě uzavření smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace se základní organizací,
- c) zánikem nájemní či pachtovní smlouvy, pokud není uzavřena smlouva o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace,
- d) zcizením, prodejem, darováním, směnou, jiným převodem vlastnických práv k majetku člena osady.

2. Zánik užívacích práv pro členy osady (vlastníky, nájemce..), kteří nejsou členy svazu, končí zánikem vlastnictví, což má za následek i zánik smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace, pokud se základní organizace s členem osady nedohodnou jinak.

3. Pokud člen osady podle článku I. odst. 3 písm. a) a b) tohoto osadního řádu, který je vlastníkem zahrádky, tuto pronajme nebo propachtuje, informuje písemně nebo elektronicky o nájmu nebo pachtu výbor základní organizace. Vlastník zahrádky sdělí, kdo bude hradit účelový příspěvek a další. Při převodu vlastnických práv je vlastník povinen informovat nového vlastníka (nájemce, pachtýře) o možnosti užívat společná zařízení pouze se souhlasem základní organizace na základě smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace.

4. Před ukončením užívacích práv je dosavadní člen osady povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných zařízení vplynuly.

V.
Závěrečná ustanovení

1. Tento osadní řád se vztahuje:

- a) v celém rozsahu na člena základní organizace, který je vlastníkem zahrádky a hostujícího člena základní organizace, dále na jeho manžela nebo manželku kteří jsou společnými členy (SJM),
- b) v přiměřeném rozsahu na:
 - vlastníka zahrádky (nájemce, pachtýře), který není členem základní organizace a písemně uzavřel se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě za užívání společných prostor a zařízení základní organizace a písemně vyjádřil souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
 - rodinné příslušníky osob uvedených v písmenu a) a b)
 - další osoby, které jsou na návštěvě u osob uvedených v písmenu a) a b).

2. Osadní řád nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí základní organizace a jeho publikací provedenou způsobem, aby se s jeho zněním mohli seznámit všichni členové zahrádkové kolonie (osady).

3. Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou platné a účinné po schválení členskou schůzí základní organizace a publikací podle odst. 2.

Aktualizace Osadního řádu byla schválena na členské schůzi základní organizace dne 9. 4. 2022.

Mikešová Monika v. r.
předsedkyně výboru ZO ČZS

Zdrálková Jiřina v. r.
člen výboru ZO ČZS