

# OSADNÍ ŘÁD

## I.

### Vznik a poslání zahrádkářské osady

- 1) Zahrádkářská osada ČZS ZO Ovčí vrch, IČO: 70901562 (dále jen ZO Ovčí vrch) tvoří nedílný, společně oplocený, organizační a hospodářský celek pozemků jednotlivých zahrádek. Vznikla usnesením členské schůze ZO Ovčí vrch dne 23.11.1972.
- 2) Dohoda o dočasném užívání pozemků (nájemní smlouva č. 274) mezi MěNV v Ústí nad Labem a ZO Ovčí vrch vstoupila v platnosti 1.1.1973 a byla pozměněna dodatkem k nájemní smlouvě stávajícím vlastníkem parcely č. 1345/1, kterým je Město Ústí nad Labem, dne 28.11.2007.
- 3) Tímto dodatkem město přenechává parcelu č. 1345/1 o celkové výměře 23 218 m<sup>2</sup> zapsanou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ústí nad Labem na listu vlastnictví č.1 pro katastrální území Klíše, obec Ústí nad Labem, ZO Ovčí vrch za účelem jejího využití k zahrádkářské činnosti.
- 4) Členové ZO Ovčí vrch (dále jen „uživatelé“) jsou oprávněni užívat pozemky (dále jen „zahrádky“) v zahrádkářské osadě k individuálnímu zahrádkaření na základě podnájemní smlouvy dle § 663 a násl. Občanského zákoníku, kterou s nimi uzavírá ZO ČZS Ovčí vrch.
- 5) Ke společnému užívání uživatelů pozemků v zahrádkářské osadě slouží společná zařízení, zejména oplocení pozemku, obslužná komunikace, vodovod s pitnou vodou, rozvody elektrické energie, klubovna. Společná zařízení byla vybudována z účelových příspěvků. Provozuje je, udržuje a spravuje ZO Ovčí vrch z účelových příspěvků členů. Na jejich provoz, údržbu a případně obnovu zařízení, jsou všichni členové ZO Ovčí vrch povinni ročně odpracovat stanovený počet brigádnických hodin a přispívat finanční částkou do fondu oprav, které jsou dle potřeby schvalovány členskou schůzí.

## II.

### Správa osady, členství v ZO

- 1) Zahrádkářská osada ZO Ovčí vrch je spravována výborem, voleným na příslušné volební období na výroční členské schůzi.
- 2) Výbor při správě osady vychází z těchto povinností a zásad:
  - a) zajišťuje na základě přijatých usnesení řádný chod osady,
  - b) spravuje společná zařízení a majetek osady a zajišťuje jejich provozuschopnost a opravy,
  - c) vykonává organizační, propagační a kontrolní činnost,
  - d) hospodáří se svěřenými finančními prostředky ZO podle schváleného ročního rozpočtu v souladu s platnými předpisy,
  - e) dbá na dodržování Osadního řádu ZO Ovčí vrch,
  - f) vyřizuje stížnosti a návrhy jednotlivých členů osady a snaží se řešit smírnou cestou případné spory mezi zahrádkáři,
  - g) využívá svých pravomocí v případě hrubého a opakovaného porušování Osadního řádu nebo sousedského soužití,
  - h) postihuje členy osady, kteří neplní své pracovní a finanční povinnosti vůči ZO Ovčí vrch,

- i) vede evidenci členů osady ZO Ovčí vrch, přijímá nové členy a svolává členské schůze ZO vyvěšením pozvánky na vývěsných tabulích osady a zasláním emailem minimálně měsíc před konáním členské schůze ZO,
  - j) v případě mimořádných okolností (porucha vodovodního řádu, požár, atd.) zabezpečuje úkoly, vyplývající ze situace a potřeb osady nebo se řídí nařízeními a instrukcemi příslušných orgánů.
- 3) Členové výboru ZO Ovčí vrch, případně jimi zmocnění členové osady, mají při kontrolní činnosti nebo v jiných, odůvodněných případech (oprava nebo kontrola vodovodního řádu, elektroměrů, nátěry a oprava oplocení apod.) nebo při řešení mimořádných událostí, přístup na pozemky všech členů osady. V ostatních případech jen po souhlasu nebo za přítomnosti uživatele pozemku.
  - 4) Výbor ZO dává členům osady na vědomí potřebné informace o svých rozhodnutích, plánovaných akcích, úkolech a programu na členských schůzích, oznámením v informačních skříňkách nebo emailem. Povinností členů je tyto informace sledovat a řídit se jimi.
  - 5) Závažná rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů, jim sděluje výbor písemně. Taktéž členové osady podávají své důležitá sdělení výboru (stížnosti, připomínky, návrhy) písemnou formou. K projednání zvláště důležitých otázek mohou být jednotliví členové osady přizváni k jednání do schůze výboru.
  - 6) O přijetí nového člena rozhoduje, na základě písemné přihlášky, výbor ZO Ovčí vrch. Odvolacím orgánem je členská schůze.
  - 7) Z důvodu evidence je každý uživatel povinen hlásit písemně výboru ZO veškeré vzniklé či chystané změny, tzn. změnu adresy bydliště, telefonního čísla a emailu, především pak oznámit chystané přenechání zahrady jinému uživateli, dále pak převod na rodinného příslušníka, či dědické řízení na majetku uživatele v zahradě.
  - 8) Výbor ZO opatří a předá každému nájemci pozemku zahrádky na jeho náklady klíč od vrat společného vchodu do osady. Uživatel pozemku nemá právo předávat klíč jiné, cizí osobě (kromě členů jeho rodiny).

### III.

#### Uspořádání zahrádek

- 1) Prostorové uspořádání osady musí tvořit souladný celek, neporušující ráz krajiny.
- 2) 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 zahradku může uživatel této zahrádky ve vhodné vegetační době provést jejich odstranění šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich uživatel.
- 3) Chov včel a drobného hospodářského zvířectva:
  - a) chování včel na jednotlivých zahrádkách je možné jen se souhlasem sousedů a písemným povolením výboru ZO Ovčí vrch
  - b) není dovoleno chování drůbeže, holubů a jiného zvířectva a volné pobíhání psů po společných plochách.
- 4) Na zahrádkách je možné budovat zahrádkářské chaty sloužící pro odpočinek, stavby k uskladnění výpěstků, nářadí a jiných zahrádkářských potřeb, a to v souladu s územními záměry a při dodržení postupu podle platných právních předpisů.
- 5) Provozní zařízení, např. skleníky, nádrže na vodu, kompostišťe, kůlny, dřevníky, bazény je možné zřizovat při dodržení platných právních předpisů.
- 6) V zahrádkářské osadě není dovoleno: hloubení studní a bazénů na koupání, budování otevřených hnojišť, zalévání zahrádek podmokem a používání vody k jiným účelům, než zahrádkářským (mytí aut apod.)
- 7) Jednotlivé zahrádky lze oddělit oplocením, které může být vysoké max. 1,5 metru.

**IV.**  
**Práva a povinnosti uživatelů**

- 1) Uživatelé jsou oprávněni užívat zahrádku k zahrádkářským účelům a používat společná zařízení zahrádkářské osady.
- 2) Uživatelé mají zejména tato práva:
  - a) účastnit se schůzí a na nich hlasováním rozhodovat o závažných otázkách (roční rozpočet a úkoly ZO, výše účelového příspěvku do fondu oprav, pracovní povinnosti atd.),
  - b) předkládat návrhy a podněty, týkající se chodu osady,
  - c) podávat stížnosti a požadovat vysvětlení k otázkám řízení a rozhodování výboru ZO,
  - d) volit a být volen za člena výboru nebo kontrolního výboru,
  - e) účastnit se na požádání jednání výboru a být přítomen projednávání otázek, které se ho týkají.
- 3) Uživatelé jsou povinni:
  - a) užívat zahrádku k zahrádkářským účelům,
  - b) respektovat sousedská práva ve smyslu ustanovení § 127 občanského zákoníku, zejména nesmí obtěžovat nad míru přiměřenou poměrům ostatní uživatele hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, pachy, pevnými a 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) nepoužívat v areálu střelné zbraně,
  - d) podílet se na udržování společných zařízení zahrádkářské osady a společných ploch a nést náklady na údržbu těchto zařízení formou účelových příspěvků,
  - e) platit náklady na spotřebovanou elektrickou energii a stočné,
  - f) šetřit společný majetek a zařízení osady a hlásit výboru ZO Ovčí vrch každé zjištěné poškození a porušení společného zařízení,
  - g) při jízdě vozidlem po osadě dodržovat max. rychlost 10 km/hod – jízda krokem,
  - h) udržovat prostor stání vozidel v čistotě, neomezovat nevhodným postavením svého vozidla jiné uživatele.
- 4) V prostorách osady není dovoleno:
  - a) nechat volně pobíhat psy. Vlastníci psů jsou povinni uklízet jejich výkaly.
  - b) používat oheň při nedodržení požárních předpisů,
  - c) spalovat odpad z PVC či jiných umělohmotných materiálů,
  - d) spalovat plevelné odpady v době sezony,
  - e) provozovat hlučné činnosti (sekání a řezání benzinovou motorovou sekačkou a pilou) v době sezony o státní svátky a o víkendy s tím, že v sobotu od 15:00 hod.
  - f) pobývat v noční době osobám mladším 18 let bez dozoru dospělé osoby
  - g) manipulovat se společnými rozvody el. zařízení
- 5) Sezona je vyhlášena každým rokem od 1.5. do 30.9.
- 6) Vjezd a stání vozidel:

- a) v zahrádkářské kolonii jsou dvě parkovací plochy (na začátku a na konci osady) určené pro parkování pouze uživatelů zahrádek na základě vystavené parkovací karty, kterou musí mít uživatel umístěnou viditelně za předním sklem vozidla. Na jiných místech společných prostor je parkování vozidel zakázáno.
  - b) parkovací karty vystavuje výbor na základě požadavku uživatele s tím, že je určena jedna parkovací karta na zahradu. Uživatelé, kteří mají na své zahrádce parkovací místo a parkují na něm, nemají na parkovací kartu nárok.
  - c) je zakázán vjezd cizích vozidel do kolonie, kromě odvozu a dovozu materiálu
- 7) Cizím osobám není dovolen vstup či vjezd do osady bez doprovodu uživatelů zahrádek nebo členů jejich rodin. Uživatel odpovídá za to, že příslušníci jeho rodiny, jakož i jím doprovázené osoby, budou zachovávat a dodržovat pořádek a ustanovení Osadního řádu. Uživatel rovněž odpovídá za škody způsobené osobami, které s jeho souhlasem vstupují nebo vjíždějí do zahrádkářské osady.
- 8) Dopustí-li se uživatel osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván výborem k nápravě. Závažná a opakovaná porušení osadního řádu mohou mít za následek zrušení podnájemní smlouvy ze strany ZO Ovčí vrch.

## V.

### Společná zařízení, elektrická energie, voda

- 1) Společná zařízení jsou pořizována a udržována z účelových příspěvků členů.
- 2) Účelové příspěvky se skládají z příspěvků do fondu oprav a z neodpracovaných brigádnických hodin, jejichž počet stanovuje na daný rok členská schůze.
- 3) K provozu a údržbě el. zařízení v osadě je výborem ZO pověřen zodpovědný pracovník, který v daném období provádí i odečty elektroměrů. V případě zjištění manipulace nepovolanou osobou bude příslušný úsek až do úplného prošetření odpojen.
- 4) Vyúčtování poplatků za odebranou elektřinu provádí pověřený člen výboru ZO Ovčí vrch. Poplatek za odebranou elektřinu se skládá z počtu odebraných kWh, paušálu za pronájem elektroměru a jističe a ztráty za hlavním elektroměrem.
- 5) Voda v osadě je sezonní a tudíž se na jaře zapojují vodoměry a na podzim odpojují. K manipulaci s vodoměry jsou výborem ZO pověřeni dva členové ZO Ovčí vrch, kteří tuto činnost zajistí.

## VI.

### Skončení podnájmu

- 1) Podnájem končí:
  - a) uplynutím sjednané doby podnájmu,
  - b) jednostrannou výpovědí podnájemce
  - c) v případě skončení členství dle § 3, odst. 5 Stanov ČZS,
  - d) okamžitým zrušením podnájemní smlouvy v případech, kdy uživatel užívá zahrádku k jinému než sjednanému účelu nebo zahrádku nevyužívá vůbec, dále v případě, kdy přenechá zahrádku bez souhlasu výboru ZO Ovčí vrch někomu jinému a v případě opakovaného porušení Osadního řádu,
  - e) zánikem nájemního vztahu mezi ZO ČZS Ovčí vrch a vlastníkem pozemku,
  - f) usnesením ZO ČZS, dojde-li k částečnému zániku osady,
  - g) v případě vážného a opakovaného porušení členských povinností.
- 2) V souvislosti se skončením podnájmu zahrádky dosavadní uživatel jím vybudovaná zařízení dobrovolně odklidí a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení s novým uživatelem, o kterém rozhodne výbor ZO a dohodu o majetkoprávním vypořádáním předá výboru ZO, který na jejím základě rozhodne o přidělení pozemku novému nájemci.

**VII.**  
**Závěrečné ustanovení**

1. Osadní řád je závazný pro každého člena ZO Ovčí vrch – uživatele zahrádky v zahrádkářské kolonii. Byl schválen usnesením členské schůze ZO ČZS Ovčí vrch dne
2. Výbor ZO ČZS Ovčí vrch může v případě oprávněné potřeby do doby konání příští členské schůze upravit Osadní řád. Změny a doplňky k osadnímu řádu jsou trvale platné po schválení členskou schůzí ZO ČZS Ovčí vrch.

Osadní řád byl schválen výborem dne 9.5.2020

---

*předseda ČZS Ovčí vrch*

---

*místopředseda ČZS Ovčí vrch*