

OSADNÍ ŘÁD  
zahrádkářské osady  
Základní organizace Českého zahrádkářského svazu č. 13 Teplice – Řetenice  
(aktuální znění platné od 30. 7. 2022)

I.

1. Zahrádkářská osada byla zřízena na základě územního rozhodnutí vydaného ONV Teplice dne 30. 1. 1970 pod zn. ÚU PA/ÚR 2286/70 Be/Va a dne 1. 8. 1972 vydal ONV Teplice rozhodnutí o jejím rozšíření zn. OVÚP/UR 2192/72TU/Va na pozemcích 857/1 a 832/1 o výměře 7,2983ha. Na základě § 22 zákona číslo 229/1991 Sb. byla s pozemkových fondem ČR uzavřena nájemní smlouva č. 60 N 03/69 z 30. 9. 2003, která spolu se svými dodatky zahrnuje veškeré pozemky v osadě s výjimkou pozemku p.č. 850/13. V roce 2006 byly uzavřeny kupní smlouvy ve smyslu zákona číslo 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě, mezi ČR – Pozemkovým fondem jako prodávajícím a členy 13. ZO ČZS Teplice-Řetenice (dále též „ZO“) kupujícími, na pozemky (zahrady).
2. Pozemky uvedené v odstavci 1. jsou:
  - a) ve vlastnictví resp. spoluvlastnictví členů ZO;
  - b) ve vlastnictví resp. spoluvlastnictví nečlenů ZO;
  - c) v nájmu od vlastníka resp. spoluvlastníků;
  - d) v podnájmu na základě nájemní smlouvy (§ 2345 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále též „OZ“), uzavřené mezi ZO ČZS č. 13 a uživatelem zahrady, přičemž ZO má na pozemek uzavřen nájemní vztah s ČR – Pozemkovým fondem;

Seznam vlastníků resp. spoluvlastníků a podnájemníků vede správa osady.

3. Oprávnění uživatelé (dále též „uživatelé“) zahradních pozemků jsou oprávněni užívat pozemky (dále též zahrady) v zahrádkářské osadě k individuální zahrádkářské činnosti na základě vlastnictví pozemku, nebo na základě nájemní smlouvy uzavřené s vlastníkem nebo spoluvlastníky pozemku, nebo na základě podnájemní smlouvy, kterou s nimi uzavírá správa osady.
4. Ke společnému užívání pozemku v zahrádkářské osadě slouží společná zařízení zahrádkářské osady ve vlastnictví ZO, jako např. oplocení zahrádkářské osady včetně vstupních bran a branek, společné pozemky a komunikace, které ZO vlastní popř. je jinak legálně užívá, klubovna, skladiště materiálu, rozvod vody, další technická zařízení zde neuvedená, a společné cesty v podílovém spoluvlastnictví všech členů zahrádkářské osady.
5. Společná zařízení byla vybudována z účelových příspěvků členů osady. Správu společných pozemků a společných zařízení vykonává ZO prostřednictvím správy zahrádkářské osady. S vlastníky a podnájemci zahrad správa osady uzavírá „Smlouvu o správě, provozu, údržbě a obnově společných zařízení a úhradách poplatků“.

II.

Správa osady

1. Správu pozemku a společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím správy osady. Se členy osady uzavírá základní organizace smlouvy o užívání a úhradě poplatků za užívání společných zařízení základní organizace, eventuálně o náhradním plnění úhrad (plnění naturální).
2. Funkci správy osady vykonává v plném rozsahu výbor základní organizace volený na členské schůzi.
3. Správa osady udržuje v provozuschopném stavu společná zařízení a dohlíží na dodržování osadního řádu. Zabezpečuje informovanost členů osady na výroční členské schůzi (VČS), v mezidobí zprávami v informačních skříňkách. Do čtrnácti dnů od vyhotovení zápisu z VČS jej správa osady zveřejní na webu osady a v informačních skříňkách vyvěsí alespoň usnesení. Ve stejné lhůtě a stejným způsobem zveřejní zprávu o hospodaření, plán údržby a výši účelových příspěvků s termínem splatnosti.
4. Správa osady udržuje řádný stav rozvodu pitné vody a zajišťuje opravy na rozvodech. Dbá na celistvost oplocení osady a odstraňuje jeho poškození. Po zavedení elektrického proudu do osady provádí odečty odběru elektrické energie, stejně tak jako provádí odečty odběru pitné vody. Vede členy zahrádkářské osady k plnění povinností vůči organizaci (zejména platební) a k dodržování osadního řádu.
5. Správa osady se schází podle potřeby, nejméně 1x za dva měsíce. O jednání sepisuje zápis s usnesením. Členy organizace o jednání informuje zprávou v informační skříňce s obsahem: den a program jednání, účast na jednání a usnesení. Správa osady zveřejní finanční bilanci za první pololetí každého kalendářního roku nejpozději do 31. srpna.
6. Uživatelé zahrad mohou vznášet závažné připomínky ke správě osady písemnou formou

prostřednictvím pošty, schránky umístěné uprostřed osady nebo elektronicky na adresu ZO.

7. Členové správy osady nebo jí pověřené osoby mají v odůvodněných případech (požár, kontrola rozvodů pitné vody, odstraňování závad na rozvodech vody, elektrického proudu, odečtech spotřeby pitné vody, elektrické energie, montáž a demontáž vodoměrů) přístup na pozemek uživatele zahrady i bez jeho přítomnosti. V ostatních případech mohou vstoupit na pozemek uživatele výhradně jen s jeho souhlasem.
8. Správa osady řeší případy porušování Stanov ČZS nebo osadního řádu. Dopustí-li se porušení Stanov nebo osadního řádu uživatel zahrady, bude vyzván správou osady k nápravě písemnou formou. Nesjedná-li ve stanovené lhůtě nápravu, má se za to, že smířčí jednání byla neúspěšná a správa osady má právo domáhat se u Magistrátu města Teplice obnovení pokojného stavu. Není-li ani na této úrovni dosaženo smíru, není vyloučena žaloba u soudu. Správa osady však nezastupuje uživatele při případných jednáních před státními nebo samosprávnými úřady a ani za ně nevypracovává ani nepodává jakákoli podání.

### III.

#### Režim a provoz osady

1. Zahrady jsou uspořádány podle plánu osady přijatým členy osady při založení dne 30. 9. 1969. Velikost jednotlivých zahrad je dána současným stavem členěním osady. Od hranic sousedních zahrad a od společných cest je povoleno vysazovat porosty ve vzdálenosti rovnající se polovině předpokládané výšky vzrostlého stromu. Na zahradách je povoleno vysazovat nižší tvary ovocných stromů (zákrsek, čtvrtkmen), okrasných stromů s minimální vzdáleností od plotu pozemku 1,5 m. Jsou-li dřeviny vysazeny blíže než 1,5 m od plotu nebo hranice sousední zahrady a větve nebo odnože přerůstají do sousední zahrady, může vlastník sousední zahrady ve vhodné vegetační době provést jejich odstranění šetrným způsobem, jestliže tak neučiní na jeho žádost vlastník. Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkově sousedního pozemku (§ 1016 OZ)
2. Chov včel je povolen. Včelíny umístí majitel zahrady v minimální vzdálenosti 2 m od hranice pozemku. Není povolen chov domácího zvířectva, koček, psů, hadů a dalších živočichů.
3. Po komunikacích osady (cestách mezi zahradami) není dovolena jízda na dopravních a sportovních prostředcích a volné pobíhání psů. Pohyb psů je povolen v doprovodu majitele za předpokladu, že pes je na vodítku a u velkých plemen s nasazeným náhubkem. Venčení psa v zahrádkářské osadě je nepřípustné. Případné exkrementy ihned odstraňuje majitel psa.
4. Na zahradách je možno stavět zahradní chatky sloužící k odpočinku, k uskladnění výpěstků, nářadí a jiných zahrádkářských potřeb při dodržování všech právních předpisů.
5. Stavby trvalého charakteru, zejména k trvalému užívání za účelem rekreace a bydlení, jsou povoleny jen vlastníkům pozemků zahrady v souladu s platnými právními předpisy za předpokladu, že neruší charakter, účel a vzhled zahrádkářské osady.
6. Provozní zařízení (skleníky, nádrže na vodu, kompostišťe, kůlny, dřevníky, bazény) je možno zřizovat při dodržování platných předpisů.
7. Je zakázáno provádět jakékoli úpravy na společném majetku (ploty), pokud úpravy nebyly projednány a schváleny správou osady.
8. Jednotlivé zahrady lze oddělit v souladu s územním rozhodnutím 1 m vysokým plotem, který nesmí být doplněn ostnatým drátem. Živé ploty nesmí zastiňovat pozemek sousední zahrady.
9. Základním tvarem ovocných stromů v zahradách jsou zákrsky a čtvrtkmeny. Osazování zahrad vysokokmeny jakož i okrasnými stromy, jehličnany, které v době zralosti přesáhnou svou výší zralé čtvrtkmeny, není dovoleno. Porosty, zasazené před nabytím platnosti tohoto osadního řádu, upraví uživatelé zahrad tak, aby nestínily plochu sousedovy zahrady. V případě vzniku materiální škody či újmy na zdraví vzniklé v souvislosti s nepovoleným porostem uživatel zahrady uhradí náklady spojené s odstraňováním vzniklé škody na majetku nebo zdraví.
10. Užívání hlučných strojů jako např. sekaček, motorových pil, a pod. není dovoleno od soboty 12.00 hod. do neděle 18.00 hod.
11. Po obou stranách hlavní cesty mohou být se souhlasem správy osady a po uzavření smlouvy zřizovány až 2,5 m široké záhony k pěstování zeleniny, květin. Není dovoleno vysazování keřů, ovocných či okrasných stromků. Za znehodnocení vegetace na záhonech nelze od správy osady vyžadovat jakoukoli náhradu.
12. Organické odpady z výpěstků se na zahradách kompostují, dřevní hmotu a zeleň odváží uživatel zahrady do přistavených kontejnerů, suché dřevo může pálit za předpokladu dodržení § 1013 OZ.

13. Montáž odbočky na rozvodu pitné vody před vodoměrem není povolena. Zjistí-li uživatel zahrady únik vody z rozvodů, uzavře kohout nad únikem vody a poruchu oznámí členovi správy osady.

#### IV.

##### Práva a povinnosti členů zahrádkářské osady

1. Oprávnění uživatelé zahrad mají právo:
  - a) užívat společné prostory a zařízení k jim určeným účelům hospodárně a způsobem, kterým nezpůsobí škodu nebo újmu ostatním uživatelům zahrad;
  - b) účastnit se rozhodování o záležitostech zahrádkářské osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení výboru ZO a vyžadovat řešení problémů;
  - c) být informováni o užití finančních a hmotných prostředků určených k pořízení, správě a údržbě společných prostor a zařízení;
  - d) volit a být voleni do správy osady, je-li zároveň člen ČZS;
  - e) podílet se na činnosti správy osady.
2. Oprávnění uživatelé zahrad jsou povinni:
  - a) užívat zahradu pouze k zahrádkářským a rekreačním účelům;
  - b) užívat zahradu, společné prostory a zařízení v souladu se zásadami režimu a provozu upravenými tímto osadním řádem, přičemž její užívání nebude na újmu ostatním členům osady, a bude respektovat sousedská práva zejména ve smyslu ustanovení §§ 1013 až 1023 OZ, tedy zejména se zdrží všeho, co působí, že imise (např. voda, kouř, pach, stín, hluk) vnikají na pozemek sousedů nad přiměřenou míru místním poměrům;
  - c) udržovat zahradu v dobrém stavu, používat v potřebném rozsahu prostředky k zamezení šíření chorob rostlin, plísní, škůdců;
  - d) nenarušovat vzhled okolí zahrádkářské osady zakládáním černých skládek, kompostů, dodržovat zásady hygieny, komposty na zahradách zřizovat tak, aby nebyly na újmu členům osady;
  - e) zdržet se stání (parkování) dvoustopých vozidel; do osady je však povolen vjezd vozidel na dobu nezbytně nutnou k složení či naložení materiálu nebo nastoupení či vystoupení osob;
  - f) nepoužívat v prostoru osady střelné zbraně;
  - g) podílet se na udržování společných zařízení zahrádkářské osady plněním pracovní povinnosti, nést náklady na jejich údržbu finančním plněním stanoveným členskou schůzí (účelový příspěvek) a podle potřeby osobním plněním formou pracovní povinnosti (účelových brigád). Udržovat část uličky mezi zahradami do poloviny její šíře přiléhající k zahradě a uličkami mezi zahradami a oplocením zahrádkářské osady v šíři jednoho metru od plotu zahrady v pořádku, bez plevelů. Plnění pracovních povinností se nevztahuje na členy výboru a kontrolní komise ZO, kteří pracovní povinnost plní náplní své funkce. O výjimkách z této povinnosti rozhoduje na základě odůvodněné žádosti správa osady;
  - h) udržovat na vrátkách či chatkách číselná označení;
  - i) hradit spotřebovanou pitnou vodu a elektrickou energii ve lhůtách stanovených členskou schůzí;
  - j) dodržovat ustanovení osadního řádu.

#### V.

##### Vstup cizích osob do osady

Vstup cizích osob do zahrádkářské osady je povolen pouze za doprovodu majitele či nájemce zahrady nebo jeho rodinného příslušníka, který je povinen dbát, aby tato osoba (návštěva) neporušovala osadní řád.

#### VI.

##### Výstavba a údržba společných zařízení

1. Společná zařízení jsou pořízena a udržována z účelových příspěvků, jejichž výši a splatnost stanoví členská schůze s přihlédnutím k plánu opravy a údržby, vypracovaný správou osady na příslušný kalendářní rok. Pořízení nových společných zařízení schvaluje členská schůze.
2. Účelové příspěvky spočívají v penězích splatných do termínu stanoveného členskou schůzí. Pozdější platby budou stíženy úrokem ve smyslu platných předpisů. Náklady na vymáhání dlužných příspěvků (poštovné atd.) hradí dlužník.
3. Plán údržby osady, rekonstrukce stávajícího zařízení, návrh na plnění pracovní povinnosti, předkládá správa osady ke schválení členské schůzi. Za neplnění pracovní povinnosti při údržbě zařízení osady majitel či nájemce uhradí částku schválenou členskou schůzí.

4. O termínech konání pracovní povinnosti jsou členové osady informováni v informačních skříňkách.
5. Pracovní povinnost lze splnit také celoroční péčí o svěřený úsek.
6. Práce sjednané nad rámec pracovní povinnosti podléhají sepsání dohody o provedení práce před započítáním prací. Osoba pověřená správou osady potvrdí podpisem množství a kvalitu odvedené práce. Tím vzniká nárok na peněžitou odměnu.
7. Správa osady eviduje zakoupený spotřební materiál a jeho použití.

## VII.

### Skončení podnájmu zahrady

1. Podnájem končí:
  - a) uplynutím sjednané doby podnájmu;
  - b) jednostrannou výpovědí podnájmcem k 1. říjnu kalendářního roku;
  - c) výpovědí nájemcem, pokud podnájemce nevyužívá zahradu pro zahrádkářské či rekreační účely, zanedbává péči o zahradu a zaplevelením ohrožuje úrodnost sousedních zahrad;
  - d) výpovědí nájemcem pro soustavné porušování osadního řádu;
  - e) skončením členství v ČZS (§ 7 odst. 10 Stanov);
  - f) zánikem osady;
2. Při skončení podnájmu:
  - a) vybere správa osady uchazeče o zahradu, s nímž uzavře novou podnájemní smlouvu;
  - b) v případě úmrtí člena ZO ČZS a zájmu dědice o zahradu, uzavře správa osady novou podnájemní smlouvu s ním;
3. V souvislosti se skončením podnájmu zahrady dosavadní podnájemce jím vybudovaná zařízení odklidí, nepovolený porost zlikviduje, pozemek uvede do původního stavu a předá správě osady, nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení s novým uživatelem zahrady.
4. V případě, že na zahradě se nachází nemovitost – zahradní chatka, jejíž doba trvání nebyla stavebním povolením omezena nebo dosud neuplynula a člen osady ji hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem nemovitosti nevzniká novému nabyvateli zahradní chatky nebo jiné nemovitosti právo na uzavření nájemní, pachtovní, podnájemní smlouvy k pozemku, na němž se nemovitosti nachází. Za účelem předejití případných sporů se doporučuje členu osady informovat o záměru prodeje nemovitosti správu osady.

## VIII.

1. Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním (§ 1012 OZ).
2. Společný majetek v zahrádkářské osadě je vyjádřen mírou podílového vlastnictví, kterou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Tuto skutečnost zabezpečuje smluvní vztah mezi správou osady a vlastníkem pozemku.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Osadní řád je závazný pro každého majitele, nájemce a podnájemce zahrady v zahrádkářské osadě bez ohledu na jeho členství v ČZS, z.s.
2. Osadní řád byl schválen usnesením členské schůze ZO dne 9. 3. 2019 s okamžitou platností.
  - a) 1. změna osadního řádu: členská schůze dne 30. 7. 2022.
3. Změny a doplňky k osadnímu řádu vyžadují schválení členskou schůzí základní organizace.
4. Přijetím tohoto Osadního řádu se zrušuje Osadní řád z 15. 3. 2008.