

# Osadní řád

## Zahrádkářské osady ZO ČZS Zadní Vinohrady Chomutov

### I.

#### Prohlášení

Cílem tohoto řádu je stanovit pravidla vlastníků a uživatelů pozemků a ostatních osob, které se v osadě pohybují a zejména obdělávají a užívají pozemek, dále zabezpečit pořádek uvnitř osady a vytvořit podmínky pro co nejlepší vztahy mezi zájemci o zahrádkářskou a zájmovou činnost.

1. Zahrádkářská osada byla zřízena na základě územního rozhodnutí vydaného dne 12.6.1986 pod č.j.ÚPA/365/85 na pozemcích p.č. 4699/60, 4699/63, 4699/61, 4699/62, 4699/52, 4699/64, 4699/53, 4699/51, 4699/49, 4694/47, 4699/46, 4699/17, 4699/48, 4699/50, 4699/59, 4699/45, 4699/13, 4699/57, 4699/56, 4699/55, 4694/2, 4707/5, 4699/20, 4699/37 s přístupem k zahrádkářské kolonii přes stávající zpevněné plochy na pozemcích p.č. 4707/1, 4707/5, 4699/20, 4699/37, 4699/38, 4699/54, 4699/24, 4699/25, 4699/26, 4699/12 a část pozemku 4700/6 jako napojení na místní komunikaci ul. Zadní Vinohrady v k.ú. Chomutov I. které jsou ve vlastnictví Statutárního města Chomutova o celkové výměře 21264 m<sup>2</sup>.
2. Pozemky jsou
  - a) v nájmu ZO ČZS na základě pachtovní smlouvy ze dne 15.12.2015 uzavřené mezi ZO ČZS a vlastníkem pozemků Magistrátem města Chomutova (viz bod 1.)
  - b) ve vlastnictví členů ZO ČZS
3. Členové ZO ČZS (dále jen „uživatelé“) jsou oprávněni užívat pozemky v zahrádkářské osadě k individuálnímu zahrádkaření na základě vlastnictví pozemků nebo Smlouvy o dočasném užívání pozemku, kterou s nimi uzavírá ZO ČZS podle rozhodnutí výboru základní organizace (dále jen „výbor ZO ČZS“)
4. Ke společnému užívání uživatelů pozemků v zahrádkářské osadě slouží tato společná zařízení:
  - a) vnitřní komunikace v osadě
  - b) příjezdové komunikace k osadě
  - c) rozvod vody na jednotlivé parcely
5. Společná zařízení byla vybudována a jsou průběžně udržována z účelových příspěvků členů ZO ČZS, případně z jiných zdrojů.

## II. Správa osady

1. Správa osady je demokratickou samosprávou a zastupitelskou složkou bez právní subjektivity zřízovanou v ZO ČZS.
2. Záležitosti osady vyřizuje a výkonem správy osady je pověřen výbor ZO ČSZ, volený členskou schůzí zahrádkářské osady jakožto jejím nejvyšším orgánem. Funkční období výboru trvá po dobu pěti let.
3. Výbor ZO ČSZ je pětičlenný a je veden předsedou.
4. Výbor ZO ČZS zejména:
  - a) zajišťuje úkoly stanovené členskou schůzí ZO ČZS a plní další úkoly ve vztahu k zahrádkářské osadě a při společných akcích celé organizace (např. brigádnická činnost)
  - b) spravuje a udržuje v provozu společná zařízení a to se spoluúčastí všech uživatelů pozemků
  - c) dohlíží na dodržování Osadního řádu. V případě hrubého a opakovaného porušování Osadního řádu nebo sousedského soužití, rozhoduje výbor ZO ČZS o opatření, a to o pozastavení, případně odejmutí práva užívání pozemku
  - d) dbá o to, aby nedošlo k neoprávněnému disponování s pozemky v zahrádkářské osadě
  - e) zabezpečuje informovanost uživatelů pozemků podle významu buď formou členské schůze, osobně, poštou, zveřejněním ve vývěsních skříňkách, elektronicky mailem nebo/a na internetových stránkách ZO ČZS ([www.zahradkari.cz/zo/zadnivinohrady](http://www.zahradkari.cz/zo/zadnivinohrady)), případně jiným obvyklým způsobem
5. Výbor ZO ČZS je oprávněn řešit všechny případy porušení Stanov ČZS a Osadního řádu s výjimkou těch, které jsou v kompetenci členské schůze ZO ČZS
6. Členové výboru ZO ČZS, případně jím pověřené osoby, mají v odůvodněných případech (požár, vloupání, únik vody z vodovodního řádu, oprava vnějšího oplocení, kontrola stavu jednotlivých vodoměrů) povolen přístup na pozemky uživatelů. V ostatních případech pak mohou na tyto pozemky vstupovat pouze v přítomnosti nebo se souhlasem jeho uživatele, vyjádřeným jakoukoliv formou
7. Dohled nad hospodařením s finančními prostředky vykonává kontrolní a revizní komise která je tříčlenná a je vedená jejím předsedou. Je volená současně s výborem ZO ČZS. Funkční období kontrolní a revizní komise je tak totožné jako v případě výboru ZO ČZS. Kontrolu hospodaření provádí minimálně jednou ročně, případně na návrh kteréhokoliv člena ZO ČZS dle potřeby. O výsledcích kontroly informuje výbor ZO ČZS a na Výroční členské schůzi i ostatní členy ZO ČZS

## III. Uspořádání zahrádek

1. Jednotlivé užívané pozemky lze oddělit v souladu s územním rozhodnutím
2. Při hranicích sousedních pozemků je povoleno vysazovat porosty, zejména pak stromy a ostatní dřeviny tak, aby bylo dodrženo následující ustanovení Občanského zákoníku č.89/2012 Sb.:

## § 1017

- (1) *Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. Nestanoví-li jiný právní předpis nebo neplyne-li z místních zvyklostí něco jiného, platí pro stromy dorůstající obvykle výšky přesahující 3 m jako přípustná vzdálenost od společné hranice pozemků 3 m a pro ostatní stromy 1,5 m.*
- (2) *Ustanovení ods.1 se nepoužije, je-li na sousedním pozemku les nebo sad, tvoří-li stromy rozhradu nebo jedná-li se o strom zvláště chráněný podle jiného právního předpisu.*
3. Uživatelé jsou povinni činit opatření k tomu, aby trvalé a jiné porosty, jakož i větve a kořeny těchto porostů nepřesahovaly na sousední pozemky a společné plochy v osadě
  4. Je zakázáno pěstování všech invazivních druhů rostlin (bolševník velkolepý, pajasan žláznatý, křídlatka česká/japonská, sachalinská, ambrozie peřenolistá apod.)
  5. Chov včel a drobného hospodářského zvířectva je v celé zahrádkářské osadě zakázán.
    - a) **je přísně zakázáno krmení volně pobíhajících koček** (nepatřících žádnému uživateli) pohybujících se po zahrádkářské osadě a jejich volný pohyb po ostatních zahradách a společných prostorách
    - b) je povoleno pouze držení psů a koček, a to **vždy na základě předchozího souhlasu výboru ZO ČZS a rovněž při bezpodmínečném dodržení podmínky, kdy musí chovatel zajistit svůj pozemek tak, aby chované zvíře nemohlo proniknout na ostatní zahrady nebo společné prostory zahrádkářské osady (např. použitím kotců nebo přepravních beden, příp. jiným odpovídajícím způsobem)**. Dojde-li přesto k pohybu těchto zvířat mimo zahrádku jeho majitele, může být takové zvíře odchyceno a umístěno do útulku a náklady na toto opatření budou následně po jeho majiteli vymáhány. O odchytu jsou oprávněni rozhodnout členové výboru ZO ČZS, a to i na základě žádosti ostatních uživatelů pozemků. **Nedodržení těchto podmínek bude považováno za porušení Osadního řádu se všemi důsledky z toho vyplývajícími, a to včetně sankce tak, jak je uvedeno v části X. odst.1 tohoto Osadního řádu**
    - c) Pohyb psů po společných prostorách zahrádkářské osady je povolen pouze na vodítku a v doprovodu způsobilé osoby s tím, že provede-li pes svou potřebu, je doprovodná osoba povinna neprodleným úklidem exkrementů
  6. **Pozemky, které jsou ve vlastnictví města Chomutova je zakázáno celoročně trvale obývat.** Tento zákaz neplatí v období zahrádkářské sezóny každoročně od začátku měsíce dubna do konce měsíce října. Porušení tohoto zákazu je zároveň porušením ustanovení Pachtovní smlouvy uzavřené mezi Magistrátem města Chomutova a ZO ČZS ve které je uveden způsob využití pozemků výslovně pro zahrádkářské účely. Toto porušení může mít za následek ukončení této Pachtovní smlouvy a zrušení užívání všech pozemků. **Proto bude ze strany ZO ČZS řešeno okamžitým ukončením Podpachtovní smlouvy (smlouvy o dočasném užívání pozemku) a zrušením členství v ČZS**

## IV.

### Rozvody pitné vody

1. Každý vstup vodovodního řádu na pozemek musí být osazen hlavním uzávěrem a funkčním podružným vodoměrem

2. Před vodoměrem nesmí být žádné jiné vývody nebo ventily
3. Každý uživatel je povinen se starat o to, aby nedošlo poškození měřicího zařízení (vodoměru), sledovat jeho správný chod a udržovat toto zařízení v čistotě a pořádku. Každý vodoměr musí být nejpozději ve lhůtě šesti let přezkoušen autorizovaným pracovištěm který plombou stvrdí jeho bezvadný stav. Toto ověření je povinen si každý uživatel zajistit sám a na vlastní náklady. Bez tohoto ověření (platné plomby) nelze vodoměr namontovat a používat
4. Každý uživatel zodpovídá za rozvod pitné vody na svém pozemku
5. Každý uživatel se zavazuje, že bude řádně platit svou spotřebu pitné vody dle zaslaného vyúčtování a ve stanoveném termínu
6. Výbor ZO ČZS zajistí včasné placení faktur za společně spotřebovanou pitnou vodu
7. Pouštění pitné vody do společného řadu jsou oprávněny provádět pouze osoby pověřené výborem ZO ČZS
8. Výbor ZO ČZS oznámí termín pouštění pitné vody na Výroční členské schůzi, ve vývěsných skříňkách a rovněž elektronicky (mailem, informací na webových stránkách [www.zahradkari.cz/zo/zadnivinohrady/](http://www.zahradkari.cz/zo/zadnivinohrady/) a to vždy s dostatečným předstihem. V této době je povinností každého uživatele namontovat si svůj vodoměr
9. Každý uživatel má povinnost hlásit výboru ZO ČZS veškeré změny ve vodovodních šachtách a na vodovodním řadu, stejně tak zjištěné závady na svém vodoměru
10. Havárii na společném rozvodu pitné vody je při jejím zjištění povinen každý člen ZO ČZS okamžitě ohlásit některému ze členů výboru ZO ČZS nebo osobám, které jsou za rozvody vody odpovědní (jejich seznam a telefonní čísla jsou uvedeny na webových stránkách ZO ČZS v sekci „Kontakty“)
11. Pravidelný odečet spotřeby pitné vody (cca jednou v měsíci) provádí pověřenými pracovníci, kteří tak mají právo za tímto účelem vstupovat na pozemky jednotlivých uživatelů bez jejich doprovodu a předchozího souhlasu
12. Závady zaviněné neodbornou manipulací nebo úmyslné poškození rozvodů budou opraveny na náklady viníka
13. Uzavření přívodu pitné vody na konci sezóny bude opět včas oznámeno a po jeho uzavření si každý uživatel svůj vodoměr demontuje a uschová tak, aby nedošlo k jeho poškození mrazem nebo mechanicky
14. Nikdo není nucen k využívání této služby a je tak jen na dobrovolném rozhodnutí každého uživatele, zda za těchto podmínek bude mít pitnou vodu na svém pozemku

## V.

### **Čistota a pořádek na společných prostranstvích**

1. Za společná prostranství se považují veškerá místa, která slouží podle svého určení společnému užívání, jako např. cesty.
2. Společné prostranství je zakázáno blokovat vozidly (parkovat lze pouze na místech k tomu předem určených), znečišťovat vyvážením smetí či jiných odpadů, je na nich také zakázáno mytí vozidel odmašťovacími prostředky, vylévání olejů a jiných chemických látek do volné přírody z důvodu, aby se předešlo kontaminaci půdy nebo spodních vod

3. V případě, že kterýkoliv uživatel pozemku poškodí společné cesty nebo jejich části těžkými vozidly nebo jiným způsobem, je povinen je v co nejkratším čase uvést do původního stavu na to na vlastní náklady
4. Kovové i nekovové odpady si ukládají uživatelé na svých pozemcích a výbor ZO ČZS zajistí minimálně jednou ročně odvoz těchto odpadů. Dobu a místo přistavení kontejnerů jím určenou je třeba dodržet. Stejně tak je třeba dodržet určení kontejnerů na biologický a směsný odpad.  
**Nebezpečné odpady (např. chemikálie, oleje ale i nebezpečný stavební materiál jakými jsou např. střešní a ostatní krytiny obsahující karcinogenní látky, vyřazené elektrické spotřebiče atd.) a objemné odpady (např. části nábytku) je zakázáno do kontejnerů ukládat a každý uživatel je povinen je odvézt k likvidaci vlastními prostředky a na vlastní náklady.**
5. **Každý uživatel pozemku je povinen se řídit v oblasti nakládání s odpadními vodami (septiky, bezodtoké jímky apod.) závaznými vyhláškami a předpisy vydanými příslušnými orgány a institucemi. Na výzvu pověřeného pracovníka Magistrátu města Chomutova nebo jemu nadřízených orgánů (např. ČIŽP) je každý uživatel pozemku povinen se prokázat platným dokladem o ekologické likvidaci odpadních vod. Doporučuje se, aby vyvážení takových odpadů bylo prováděno minimálně jednou ročně. Takové vyvážení není výborem ZO ČZS organizováno a je odpovědností každého jednotlivého uživatele, a to na jeho vlastní náklady.**

## VI.

### Obecné zásady a zvláštní povinnosti zahrádkářů a uživatelů pozemků

1. Uživatelé pozemků v zahrádkářské osadě a jejich návštěvníci se chovají a jednají v duchu dobrých sousedských vztahů. Jsou povinni respektovat a od ostatních vyžadovat dodržování zásad ochrany životního prostředí a nepřipustit jeho poškození.
2. Povinností každého uživatele je pečlivé obhospodařování pozemku. Od každého člena ZO ČZS se předpokládá, že jako dobrý hospodář ošetřuje stromy a včas provádí jejich ochranu s cílem zabránit rozšiřování škůdců a chorob stromů a zamezuje šíření plevelu. Je zakázáno plošné vypalování staré trávy.
3. Každý uživatel dbá o údržbu veřejné přístupové cesty před svým pozemkem v potřebném rozsahu, podílí se na udržování společných prostor zahrádkářské osady a je povinen nést náklady na údržbu těchto prostor formou účelových příspěvků.
4. Členové ZO ČZS jsou povinni platit ve stanované lhůtě poplatky schválené členskou schůzí, poplatky za neodpracovanou brigádu a náklady za spotřebované vodné
5. Každý uživatel je povinen dbát na to, aby dešťové ani jiné odpadní vody neodtékaly na pozemky jiných uživatelů ani na společná prostranství
6. Povinností každého člena ZO ČZS je účastnit se brigád vyhlášených výborem ZO ČZS v rozsahu minimálně 3 odpracovaných hodin v kalendářním roce. Poplatek za každou neodpracovanou hodinu je 150,- Kč a je schválen členskou schůzí ZO ČZS. Od těchto brigád je osvobozen každý člen, který dovršil věku 80 let nebo ten, který se nemůže ve stanovaném termínu účastnit z vážných zdravotních důvodů
7. Zahrádkářská osada je určena především k podpoře drobného zahrádkaření, k využití volného času a k rekreaci zahrádkářskou (pěstitelskou) činností a k utváření pěkného a

zdravého životního prostředí. Pro zabezpečení klidu a pohody je tedy nutné, aby každý uživatel respektoval sousedská práva, zejména nesmí obtěžovat ostatní uživatele nadměrným hlukem, kouřem z ohňů, nepálit plasty, popřípadě nerušil nepříjemnými pachy při používání hnojiv, postřiků a jiných podobných látek, pevnými i tekutými odpady, stíněním, vnikáním chovaných zvířat, zvláště koček, na sousední pozemky nebo společné plochy v osadě, neohrožoval sousední pozemky nebo stavby úpravami užívaného pozemku nebo staveb na něm se nacházejících.

Večerní posezení u ohně s přáteli zabezpečit tak, aby zejména ve dnech pracovního klidu se společnost zdržela hlučných projevů.

8. Na otevřeném ohni je povoleno pálení výlučně suchých rostlinných materiálů, které nejsou znečištěné nebo jinak kontaminované. **Pálení trávy, vlhkého listí a podobných materiálů (tzv. “nedokonalé spalování“) je přísně zakázáno!**

## VII.

### Vstup cizích osob do zahrádkářské osady

1. je povolen pouze za doprovodu uživatele pozemku nebo jeho rodinného příslušníka, který je povinen dbát, aby se tato osoba nedopouštěla jednání Osadním řádem nedovoleného. Závažná a opakovaná porušení Osadního řádu mohou mít za následek zrušení nájemní smlouvy ze strany výboru ZO ČZS, přičemž nárok poškozeného na náhradu případně vzniklé škody a odpovědnosti z porušení dobrých mravů není tímto opatřením dotčeno
2. Je zakázáno klíče od vstupních vchodů a vjezdových vrat do zahrádkářské kolonie předávat cizím osobám
3. Po každém průchodu brankou pro pěší nebo průjezdu vjezdovou branou je každý povinen tyto vstupy za sebou uzavřít a přesvědčit se tak, že není umožněn přístup do zahrádkářské kolonie nepovolaným osobám

## VIII.

### Skončení nájmu

1. Nájem končí:
  - a) uplynutím sjednané doby nájmu
  - b) jednostrannou výpovědí nájemce
  - c) v případě ukončení členství dle §3 odst.5 Stanov ČZS
  - d) okamžitým zrušením nájemní smlouvy v případech, kdy uživatel užívá pozemek k jinému než sjednanému účelu nebo ho neužívá vůbec, dále v případě, kdy přenechá pozemek k užívání bez souhlasu výboru ZO ČZS někomu jinému a pro případ porušení Osadního řádu dle čl. VI., pokud předchozí upozornění k nápravě bylo neúčinné

- e) výpovědí z důvodu soustavného porušování Osadního řádu
  - f) vyvlastněním pozemku z důvodu veřejného zájmu
  - g) zánikem nájemního vztahu mezi ZO ČZS a vlastníkem pozemku
  - h) na základě pravomocného rozsudku o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů
  - i) v případě vážného a opakovaného porušení členských povinností
2. Při skončení nájmu v osadě určí výbor ZO ČZS na návrh původního uživatele nového uchazeče o užívání pozemku, s nímž bude uzavřena nájemní smlouva. Stejný postup platí při skončení nájmu z důvodu úmrtí uživatele, pokud jeho dědic neprojeví zájem o členství v ČZS. V případě zájmu dědice s ním uzavře výbor ZO ČZS novou nájemní smlouvu
  3. V souvislosti se skončením užíváním pozemku její uživatel buď odklidí jím vybudovaná zařízení a pozemek uvedený do původního stavu odevzdá výboru ZO ČZS, nebo se dohodne o odprodeji vybudovaných zařízení s novým uživatelem, kterého schválí výbor ZO ČZS a dohodu o majetkoprávním vypořádání následně předá výboru ZO ČZS, který na jejím základě rozhodne o přidělení novému nájemci
  4. V případě, že se na pozemku nachází nemovitost (zahrádkářská chata), jejíž doba trvání nebyla stavebním povolením omezena anebo dosud neuplynula a dosavadní uživatel jí hodlá prodat, bere na vědomí, že převodem nemovitosti nevzniká jejímu novému nabyvateli právo na uzavření nájemní (podnájemní) smlouvy k pozemku, na němž se uvedená nemovitost nachází. Za účelem předejití případným sporům je uživatel povinen informovat o záměru prodeje nemovitosti výbor ZO ČZS
  5. Dosavadní člen je povinen seznámit nového vlastníka zahrádkářské nemovitosti (chaty) s tímto Osadním řádem a předat mu ho

## **IX. Ukončení členství v ČZS**

1. Členství v ČZS končí
  - a) prodejem nemovitosti nebo převedením nájmu pozemku na jinou osobu
  - b) skončením členství výpovědí
  - c) v případě vážného a opakovaného porušení povinností člena
  - d) v případě úmrtí člena

## **X. Závěrečná ustanovení**

1. Osadní řád je závazný pro každého člena ZO ČZS (uživatele pozemku) v zahrádkářské osadě Zadní Vinohrady Chomutov a byl schválen usnesením členské schůze ZO ČZS dne 27.března 2025. Jeho porušení bude sankcionováno následovně:
  - za první porušení Osadního řádu až do výše 100,- Kč (dle závažnosti porušení OŘ)
  - za druhé porušení Osadního řádu až do výše 300,- Kč (dle závažnosti porušení OŘ)

- za třetí porušení Osadního řádu až do výše 500,- Kč, případně (dle závažnosti porušení OŘ také vyloučením člena ze ZO ČZS se všemi důsledky z toho vyplývajícími
2. Změny a doplňky k Osadnímu řádu jsou platné vždy po schválení členskou schůzí ZO ČZS. Jejich schválení členskou schůzí může být nahrazeno hlasováním „Per rollam“, kdy výbor ZO ČZS zašle jejich návrh všem členům k vyjádření a to nejpozději 60 dní před požadovaným dnem platnosti. Návrh bude členům zasílán buď poštou anebo v jeho elektronické podobě
  3. Tento Osadní řád bude rozeslán elektronickou poštou, zveřejněn na internetových stránkách [www.zahradkari.cz/zo/zadnivinohrady](http://www.zahradkari.cz/zo/zadnivinohrady) v sekci „Dokumenty“, případně bude předán osobně nebo poštou těm členům ZO ČZS, kteří k elektronickým způsobům distribuce nemají přístup

V Chomutově, dne 27.března 2025

Dr. Vladimír Nádaský, předseda .....

Dagmar Brumeisenová, jednatel .....

Jaroslav Hajný, člen .....