



OSADNÍ ŘÁD

ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ČESKÉHO ZAHRÁDKÁŘSKÉHO SVAZU

Karlovy Vary, Drahovice Krokova
se sídlem Hlávkova 817/7, Karlovy Vary 36017
č. organizace 303016, IČO: 66364621

Vedená ve Veřejném rejstříku u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou: L43891

Čl. I.

Vymezení zahrádkové osady a společných zařízení

- a) Zahrádková osada Drahovice Krokova (dále jen „osada“) základní organizace ČZS KV, Drahovice, Krokova (dále jen „základní organizace“, nebo jen „ZO“) jako ucelený soubor zahrádek **v počtu 118, vodovodních úseků značených: 1a, 1ap, 1b, 1c.** v katastrálním území Karlovy Vary a Karlovy Vary – Drahovice u Katastrálního úřadu Karlovy Vary
 - b) datum vzniku základní organizace: 2. října 1990
 - c) základní organizace vlastní budovy a pozemky:
 - budova skladu p.č. 3111 o výměře 42 m²,
 - pozemek č.p. 3104/152 o výměře 66 m²,
 - pozemek č.p. 3109/4 o výměře 22 m²,
 - podíl na pozemku č.p. 3104/1 o výměře 2978 m² – z toho podíl 1/104,
 - podíl pozemku č.p. 3109/3 o výměře 13 m² – z toho podíl 1/104,
 - **budova moštárny** (kolaudace v r. 1972) p.č. 956/1 o výměře 48 m² bez čísla popisného (jiná stavba),
 - ostatní plocha par. č. 956/4, ostatní plocha 20m² /dřevěná kůlna/, par. č. 956/5 ostatní plocha 3m² /zádveří a schody/.
 - d) **pacht pozemků** kolem moštárny
č.p. 956/2 o výměře 53 m² a pozemku č.p. 956/3 o výměře 942 m²
vše v k.ú. Drahovice, obec Karlovy Vary
 - e) ostatní majetek
 - 3 ks – přípojek na vodu. Sít' VaK KV pro sezónní rozvod 3 ks vodovodní plastové větve k zahrádkám včetně ventilů, 1 ks šachta s vodoměrem 1ap a rozvody k zahrádkám.
 - 6 ks dvoukřídlá vrata a 8 ks branek.
 - plot u hřbitova na pozemku Statutárního města Karlovy Vary (150 výška, délka 340 m).
 - další drobný dlouhodobý majetek (8x vývěsní skříňky)
- (1) Tento osadní řád definuje člena osady, kterým je
- a) vlastník zahrádky, který je členem základní organizace a řádně platí členské příspěvky prokazuje se členským průkazem
 - b) vlastník zahrádky, který není členem základní organizace, písemně uzavře se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě za užívání společných zařízení základní organizace (*dále jen „smlouva s nečlenem svazu“*) a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu,
 - c) nájemce nebo pachtýř, který má zahrádku pronajatou nebo propachtovanou od vlastníka zahrádky, pokud písemně uzavře se základní organizací smlouvu o užívání a úhradě užívání společných zařízení základní organizace a současně písemně vyjádří souhlas s dodržováním tohoto osadního řádu.
- (2) Pozemky uvedené v Čl. I. jsou
- a) ve vlastnictví (spoluvlastnictví) základní organizace
 - b) v nájmu nebo pachtu na základě nájemní, pachtovní smlouvy
 - c) ve vlastnictví členů základní organizace dle označení úseků - seznamu, který vede výbor ZO
 - d) ve vlastnictví, kteří nejsou členy základní organizace dle seznamu, který vede výbor ZO.



- (3) Pozemky ve vlastnictví základní organizace jsou členové osady oprávněni užívat na základě nájemní či pachtovní smlouvy uzavřené se základní organizací v rozsahu práv a povinností stanovených těmito smlouvami a tímto osadním řádem. Při hrubém nebo opětovném porušení smlouvy nebo osadního řádu je základní organizace oprávněna od smlouvy odstoupit.
- (4) Správu pozemků a společných zařízení vykonává základní organizace prostřednictvím správy výboru osady.
- (5) Pořizování a údržba pozemků a společných zařízení
 - a) pozemky a zařízení uvedené v Čl. I., písm. c), a e) tohoto osadního řádu jsou spravována a udržována z účelových příspěvků členů základní organizace a jiných zdrojů, které podle Stanov svazu (dále jen „stanovy“) tvoří majetek svazu (dále jen „účelový příspěvek“),
 - b) **výše účelového příspěvku na zahrádku připojenou na vodu 1200 Kč, na nepřipojenou zahrádku 800 Kč, poplatek za dvě zahrádky činí 1500 Kč.**
 - c) z účelových příspěvků jsou hrazeny náklady na pořízení, nájem, pacht, užívání a udržování pozemků využívaných všemi členy osady,
 - d) z účelových příspěvků jsou hrazeny náklady na údržbu společných zařízení ve spoluvlastnictví základní organizace a jednotlivých členů osady, event. v nájmu či pachtu základní organizace,
 - e) zálohy a platby za odebranou vodu a elektřinu
 - f) náklady na pořizování a údržbu pozemků a společných zařízení.

Čl. II.

Správa zahrádkové osady

- (1) Správu osady vykonává zvolený orgán (výbor).

Osada není samostatnou organizační jednotkou, je organizační jednotkou Českého zahrádkářského svazu, z.s., při které je zřízena, jako pobočný spolek (dále jen základní organizace) 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 Osadního řádu. Pro jednotlivé majitele zahrádek platí především Občanský zákoník ^{1[1])}, zejména § 1013 až 1042 – respektování tzv. dobrých sousedských vztahů, Stavební zákon, Zahrádkářský zákon a další platné zákony.
- (2) Výbor je nejméně tříčlenný v čele s předsedou.
- (3) Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy pozemků, staveb a zařízení základní organizace, který je vlastníkem, nájemcem umožní po předchozím projednání přístup na zahrádku^{1[1])} členům výboru, členům kontrolní komise, nebo výborem pověřeným členům osady zejména za účelem:
 - a) zjištění stavu rozvodů pitné vody a jeho opravy,
 - b) opravy oplocení osady,
 - c) zabránění vzniku škod apod.;oprávnění musí být vykonáváno tak, aby vlastníka zahrádky co nejméně zatěžovalo, nemůže být svévolně rozšiřováno a dojde-li ke způsobení škody vlastníkovu pozemku, musí mu být tím, kdo ji způsobil, nahrazena
 - d) vstup integrovaného záchranného systému (police ČR, záchranná služba, hasiči apod.

1[1]) § 1012 a násl. občanského zákoníku.



- (4) Do působnosti výboru náleží zejména
- a) organizovat a disponovat se společnými pozemky,
 - b) stanovit systém užívání a udržování společných zařízení,
 - c) dohlížet na dodržování osadního řádu, způsob řešení jeho případného porušování,
 - d) dohlížet na dodržování zásad platných pro zahrádkářskou činnost (hygiena, ochrana před nákazami, dodržování bezpečnostních norem a to, (zákaz nezákonného odpadu- pračky prádla, myčky nádobí, mytí aut pokud není odvod do vybudovaného septiku na pozemku- nelze vypouštět do trativodu. V případě nedodržení bude oznámeno na KHS K. Vary
 - e) kontrolovat dodržování tohoto osadního řádu a projednávat se členy osady neplnění povinností stanovených tímto osadním řádem; z jednání se pořizuje písemný záznam,
 - f) řešit náměty, připomínky a návrhy členů osady, pokud jejich realizace nepřísluší do působnosti orgánů základní organizace nebo vyšších orgánů svazu,
 - g) informovat členy osady o záležitostech plynoucích z rozhodnutí členských schůzí a ostatních orgánů základní organizace a způsoby komunikace s nimi,
 - h) navrhopvat formy součinnosti a spolupráce s místními orgány a institucemi při zajišťování chodu osady.

Čl. III.

Režim a provoz zahrádkové osady

Osada je souborem společných prostor, zařízení a zahrádek užívaných členy osady a sloužící především k hlavnímu účelu svazu - vytváření podmínek pro rozvoj zahrádkářské činnosti, pěstování ovoce, zeleniny, květin a dalších rostlin a ochrany před škodlivými vlivy. Zabezpečení jejich společných a oprávněných individuálních zájmů při zahrádkářské činnosti, relaxaci a odpočinku.

K tomu slouží tato režimní opatření, zejména:

- a) zahrádky by měly být co do prostorového uspořádání výsadby v souladu s celkovým osazovacím záměrem 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 ^{2[2])} šetrným způsobem, jestliže tak neučinil na jeho žádost jejich vlastník, není povoleno vysazovat nové – **túje** (vzhledem k ohrožení ovocných stromů např. hrušní, višň apod.) Stávající výsadbu je v případě napadení škůdci – molovkou nebo houbou ošetřit. Pokud je výsadba umístěna u plotu je nutné pravidelně udržovat.
- c) chov včel, drobného hospodářského zvířectva a domácích zvířat není dovolen,
- d) není povoleno ponechat bez doprovodu majitele volně pobíhat psy a jiná zvířata v osadě,
- e) v osadě lze budovat stavby a provozní zařízení v souladu s platnou právní úpravou, zejména v rozsahu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon s přihlédnutím k druhu vlastnictví pozemků v osadě
- f) stavby trvalého charakteru, zejména k trvalému užívání za účelem rekreace jsou povoleny jen vlastníkům pozemků zahrádky v souladu s platnými právními předpisy za předpokladu, že nenaruší charakter, účel a vzhled osady, *blíže Úřad územního plánování a stavební úřad Města Karlovy Vary.*

2[2]) § 1016 a 1017 občanského zákoníku.



- g) užívání motorových vozidel v prostorách osady je povoleno pouze v případě nezbytné potřeby k převozu a odvozu osob a materiálů apod., (pokud dojde ke škodě - poničení společných cest a soukromého majetku musí být uvedeno do původního stavu. Pokud tak nebude učiněno bude na základě dokumentace, výborem ZO učiněna náprava zajištění vymáhání škody právní cestou.
- h) z důvodů ochrany životního prostředí je parkování vozidel, jejich údržba a mytí v prostorách osady zakázáno, v případě porušení zákazu bude okamžitě nahlášeno KHS K. Vary
- i) užívání hlučných zařízení, např. sekaček, motorových pil a jiných zdrojů hluku není v osadě od 6.00 do 22.00 hodin, včetně veškerých prací spojených s užíváním zařízení a přístrojů způsobujících hluk.

Čl. IV.

Práva a povinnosti členů zahrádkové 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 osady, vznášet dotazy, návrhy a doporučení orgánům základní organizace a vyžadovat řešení problémů
- c) být informováni 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 zařízení rodinnými příslušníky a jinými blízkými osobami za předpokladu, že za jejich činnost, chování a případně způsobenou škodu a újmu v 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 osady,
- c) užívat společná zařízení hospodárně a tak, aby nevznikla škoda 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 osadě s jejich souhlasem.,
- e) dodržovat v osadě zásady dobrého soužití a sousedské vztahy, 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 osady komposty a skládkami, udržovat pořádek, dodržovat zásady hygieny, komposty zřizovat tak, aby nebyly na újmu jiným členům osady,
- h) nepoužívat v prostorách osady střelné zbraně,
- i) podílet se na udržování společných zařízení osady a společných prostor a nést náklady na jejich údržbu finančním plněním ve výši stanovené členskou schůzí základní organizace a podle potřeby osobním plněním formou dobrovolné pracovní činnosti při údržbě společného majetku,
- j) hradit dodávku energie, dodávku pitné vody, daně a poplatky za odpad, provozní 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 § 1013-1023 Občanský zákoník (dále jen OZ)



- (3) Dopustí-li se člen osady porušení osadního řádu, bude dle závažnosti vyzván k nápravě. Při marné výzvě se má za to, že toto smířčí řízení bylo neúspěšné a ZO má právo se domáhat nápravy u místního orgánu státní správy, event. soudní cestou, § 2909-2919 OZ.

Čl. V.

Změna vlastníků zahrádek (prodej) zánik uživatelských práv v zahrádkové osadě

- (1) Při převodu vlastnických práv je vlastník povinen převést na nového majitele i pozemek, který je **v podílovém spoluvlastnictví (cesty).**
- (2) Před ukončením vlastnických a uživatelských práv je dosavadní vlastník povinen uhradit všechny závazky, které pro něj z užívání společných zařízení vyplynuly (spotřebovaná voda, příspěvky na provoz).
- (3) Prodej a převod vlastníka (např. darování, dědění apod.) včetně pronájmu zahrádky neprodleně sdělit výboru osady. Podrobný postup najdete na:
<https://www.zahradkari.cz/zo/drahovicekrokova/index.php?str=7770>

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

- (1) 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 osady. <https://www.zahradkari.cz/zo/drahovicekrokova>
- (2) Ruší se Osadní řád vydaný s účinností 30. 4. 2022 a dodatek č. 1 s účinností od 23. 9. 2023
- (3) Osadní řád byl schválen na zasedání členské schůze základní organizace dne 17.5.2025.

dne 17.5. 2025

Předseda ZO ČZS: Michaela Návorková, v.r.

Jednatel ZO ČZS: Mgr. Alice Krpatová, v.r.