



Zahrádková osada Jenerálka, z.s.

se sídlem Na Pučálce 2566/20,164 00 Praha 6, IČ 70807388

INFORMACE PRO ZÁJEMCE O KOUPI CHATY V ZAHRÁDKOVÉ OSADĚ JENERÁLKA

Zahrádková osada Jenerálka, z.s. je spolkem, sdružujícím téměř 400 zahrádkářů, a je největší v Praze. Je rozdělena na 18 úseků, z nichž každý má svého úsekového důvěrníka, a je řízena výborem osady. Během téměř 50 let existence osady byla vybudována osadní infrastruktura (rozvody užitkové vody, elektřiny, cesty, dílna, sklad, klubovna, sociální zařízení) a i dnes platí povinnost odpracovat ročně 4 brigádnické hodiny ve prospěch osady.

Uvažujete o koupi chaty v naší zahrádkové osadě? Výborně! Ale ještě než Vás mezi námi přivítáme, snad byste ocenili pár informací, které Vám možná realitka opomněla sdělit.

Takže:

To, co si hodláte koupit, se slovy zákona jmenuje **zahrádkářská chata** a podle v současnosti platných předpisů pro ni platí (ustanovení § 69 Nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy), že „Zahrádkářské chaty v zahrádkářských osadách nesmějí mít zastavěnou plochu větší než 25 m² včetně teras, verand a vstupů. Smějí mít jedno nadzemní podlaží se světlou výškou pobytové místnosti max. 2,5 m a mohou být podsklepeny, pokud je úroveň prvního nadzemního podlaží nejvýše 1 m nad přilehlým terénem.“ Tolik obecné předpisy. Je jen na Vás, zda se rozhodnete pro koupi chaty, která tyto požadavky nesplňuje a budete tak riskovat problémy se stavebním úřadem. Podotýkáme, že chaty patří soukromým vlastníkům – jednotlivým zahrádkářům, a osada se jejich prodejem nikterak nezabývá.

Máme ovšem i naše vlastní předpisy, jejichž dodržování je nezbytné, pokud má být zajištěno bezproblémové soužití. Zásadními dokumenty v tomto směru jsou **Stanovy**, **Osadní řád** a související **Sankční řád**.

Stanovy specifikují strukturu a činnost spolku a vymezují mj. základní práva a povinnosti členů, Osadní řád popisuje vnitřní chod a provoz osady - např. reguluje, kdy a za jakých podmínek lze vjíždět do osady motorovým vozidlem (informace v inzerátu „parkování přímo u zahrady“ je nutné číst jako „parkování na parkovištích osady nebo u osady“) nebo kdy lze a kdy nelze konat příliš hlučné činnosti na zahradách členů. Pokud se rozhodnete stát se členem osady, zmíněné dokumenty obdržíte při podpisu podpachtovní (podnájemní) smlouvy nebo Vám mohou být na vyžádání předem zaslány mailem.

Zásadní informace, kterou musíte zvážit, je ta, že si **kupujete pouze zahrádkovou chatu**, nikoliv zahrádku jako takovou. Právo užívat formou nájmu zahrádku, která chatu obklopuje, získá majitel chaty tím, že uzavře se zahrádkovou osadou tzv. podpachtovní (podnájemní) smlouvu. Osada sama je totiž pouze nájemcem pozemků, na nichž jsou zahrádky umístěny, a v současné době je velká část těchto pozemků předmětem různých majetkových sporů, restitucí ap. Každopádně je třeba zdůraznit, že **koupí chaty žádné předkupní právo na pronajatou zahrádku nezískáváte!!!**

Pokud jste chatu už koupili a Vaše vlastnictví je vloženo do katastru nemovitostí, měli byste neprodleně požádat [výbor osady](#) o uzavření podnájemní smlouvy,

Tak, a teď už je to jen na Vás....