

Manuál předzahrádek domů

Cílem dokumentu je definovat postup pro zabydlování zelených předzahrádek bytů a domů, které leží na pozemku Města Benešov a to včetně nastavení postupu majetkového vypořádání, stanovení základních regulací a odpovědnosti za údržbu.

OBSAH

ČÁST A/ POSTUP

ČÁST B/ REGULARÉ

PŘÍLOHA: NÁVRH SMLOUVY

Autor: Ing. arch. Luboš Klabík, městský architekt

Konzultace: Bohumil Rataj, Ondřej Pešek, Pavla Pilátová, vedení města

Grafická úprava: Ing. Jan Vašák

Zpracováno: srpen 2023

ČÁST A/ POSTUP

Chcete mít před svým domem zahrádku, ale pozemek patří městu?

Jsme rádi, že vám na prostorech kolem sebe záleží a že chcete pečovat o společný majetek všech občanů.

Už jste jen pár kroků od toho, abyste mohli zasadit první rostlinku.

> Společně si projdeme jaké kroky je potřeba před tím udělat!

01 OSLOVENÍ MĚSTA SE ZÁMĚREM

- Předložte číslo pozemku nebo číslo popisné domu, fotografie a do mapky vyznačte plochu, o kterou se jedná.
- Společně zhodnotíme jaké podzemní kabely nebo další omezení na pozemku jsou.
- Nakreslete, napište, nebo jinak graficky zpracujte jaký je váš záměr tak, aby splňoval Regulace.

„Tady chci zasadit tři rybízky, tady budou záhony s bylinkami a tady kamenný chodníček.“

> Výsledkem bude schválení záměru, nebo doporučení drobné úpravy po konzultaci.

Kontaktní osoba:

Luboš Klabík (městský architekt, Město BN*)
email: klabik@benesov-city.cz

02 SMLOUVA O VÝPŮJČCE

- Na základě záměru bude sepsána Smlouva o výpůjčce, díky které budete moci pozemek města používat.
- Smlouva stanovuje vaše pole působnosti, ale i vaši zodpovědnost.
- V případě zanedbávání údržby, nepořádku nebo stížností vás bude město kontaktovat o nápravu.
- Smlouva slouží i k legalizaci v minulosti již založených předzahrádek bez povolení Města Benešov.

Vzor Smlouvy naleznete v příloze tohoto Manuálu.

Po vyplnění zašlete na e-mail níže.

> Výsledkem bude podepsaná smlouva.

Kontaktní osoba:

Jana Jiroušková (pozemky, Odbor investic BN*)
email: jirouskova@benesov-city.cz

03 VYTYČENÍ PŘEDZAHŘÁDKY

- Po uzavření Smlouvy o výpůjčce jí podepsanou bez odkladu zašlete na Technické služby Benešov, které se následně o pozemek přestanou starat.
- Vytvořte jednoduchý plot o výšce 30-60 cm, který zamezí znehodnocování zahrádky.
- Začněte s úpravami předzahrádky tak, aby splňovala schválený záměr a Regulace.
- Radostně pečujte (výsadba, sekání, zálivka, hnojení, odvoz odpadu, sklizeň apod.) o svou novou předzahrádku.

„Místo vyprahlého trávníku tu máme příjemné mikroklima, čmeláky i bylinky na čaj.“

> Výsledkem bude krásné okolí, které odmění vás i všechny, kteří budou kolem procházet.

Kontaktní osoba:

Aleš Pavlas (údržba zeleně, Technické služby BN*)
email: pavlas.ales@tsbenesov.cz

ČÁST B/ REGULACE

Každý pozemek má svoje omezení. Chceme, abychom vám museli pokácet keře, protože jste je vysadili na místo, kudy probíhá kabel veřejného osvětlení? My také ne. A také nechceme, aby záhony přetékal do chodníku a tím zužovali jeho šířku třeba pro rodiče s kočárky. Máte vášeň pro sádrové trpaslíky? Jsou i lidé, kterým se 40 trpaslíků pod okny nemusí úplně zamlouvat.

> Hlavní rada tedy zní: Myslete na svoje okolí, zeptejte se obyvatel svého domu, předsedkyně nebo předsedy společenství vlastníků a zkuste naplnit těchto pár jednoduchých pravidel!

01 VEGETACE

- Podívejte se na světové strany. Celý den zastíněná zahrádka potřebuje jinou výsadbu i péči než ta na jih.
- Trávníkovou plochu doporučujeme nahradit záhony s vyšší zelení. Tím se zmenší odpar vody, zjednoduší údržba a zvýší užitek i estetická hodnota předzahrádky. Trávník je nejdražší způsob zelené plochy. Poděkují vám i brouci, ještěrky nebo ptáci.
- Kvalitě vegetace prospěje dobrá skladba půdy, tvarování plochy tak, aby zadržovala dešťovou vodu a pravidelná zálivka nebo napojení na dešťové svody.
- Proti prorůstání plevelů můžete použít jako mulč použít valouny, štěrk nebo štěpku. Kůra okyseluje půdu. Charakter předzahrádky by ale měl zůstat převážně zelený.
- Zakázané jsou všechny umělé fólie, plasty a další materiály, které škodí životnímu prostředí.
- Sazení rostlin a keřů je na vašem uvážení. Neměly by zužovat profil chodníku nebo jinak obtěžovat okolí. Doporučujeme pracovat i s konceptem jedlé městské krajiny – sázet rostliny, které vy nebo někdo jiný může sklízet (plod, list, květ).
- Pamatujte na to, že malé sazeničky hodně vyrostou, a tak jim nechte velké rozestupy, nebo se poraďte v zahradnictví. Pěkně vypadá, když je zahrádka zajímavá celý rok (i v zimě).
- V případě výsadby nebo kácení stromů je nutná předchozí konzultace odborníků (viz kontakty níže).

- Je dovoleno sázet jen listnaté stromy a keře. Je zakázáno sázet jehličnaté stromy a keře, tují nebo jalovce, které znepřehledňují veřejná prostranství a ve městě se jim v suchých obdobích nedaří. Vegetace nesmí vytvářet nepřehledná zákoutí a zbytečné bariéry.
- Větší keře nebo stromy mohou zastínit okna spodních bytů. Myslete na to a výsadby s obyvateli bytu konzultujte.
- Veškeré investice spojené s plánováním, výsadbou, údržbou i likvidací hradíte vy, nebo vaše sdružení vlastníků.

Kontaktní osoba pro kácení:

Tomáš Gut (konzultant pro Město BN*)
email: gut.tomas@centrum.cz

Kontaktní osoba pro ochranu přírody:

Martin Pařízek (Odbor životního prostředí)
email: parizek@benesov-city.cz

02 MOBILIÁŘ A PRVKY

- Do plochy předzahrádky je možné umisťovat prvky mobiliáře (např. lavičky, stolek, pískoviště, ptačí budka), malé vodní prvky (např. pítka pro včely a ptáky) i zpevněné plochy (např. chodníček).
- Veškeré použité materiály by měly být přírodní (dřevo, kámen, beton, kov) a odolné. Inspirovat se můžete v Manuálech povrchů a mobiliáře města Benešov (dostupné na webu).

- Dekorativní prvky (větrníky, sochy, sádrové odlitky, světýlka apod.) nedoporučujeme. Pokud budou použity tak po schválení v záměru a v malém počtu.
- Do plochy je možné vhodně umístit po schválení kompostér (dřevěný nebo plastový), nebo využít na bioodpad popelnice, které zajišťují Technické služby.
- Oplocení o výšce 30-60 cm by mělo být souvislé a provedené z přírodních materiálů (např. lať s přírodním lankem, kovový plůtek). Oplocení musí být transparentní – není dovoleno ohradit pozemek zídka.
- Předzahrádka může obsahovat kamenné nebo betonové opěrné zídky nebo schůdky do výšky 40 cm.
- Je možné pracovat s vyvýšenými záhony (max. 40-60 cm) ohraničenými přírodními materiály.
- Povolené jsou konstrukce pro popínavé rostliny (např. treláže, sítě, lanka) nebo jednobarevné stínící plachty a slunečníky do výšky 2 m.
- Překročení těchto regulací znamená povolení u Stavebního úřadu a vlastníka pozemku (město Benešov), jelikož již může jít o stavbu.

03 ÚDRŽBA

- Plocha předzahrádky musí být vymezena jako přibližně obdélníková celistvá plocha o šířce domu. Jednotlivé bodové záhony dělené trávou, která by zůstala ve správě Technických služeb nejsou povoleny.
- Vaší povinností je udržovat předzahrádku v kondici – opravy a údržba prvků a zpevněných ploch, péče o vegetaci (zálivka, sekání, hnojení), úklid vegetace, odpadků, nedopalků nebo psích výkalů, apod.
- Zakázáno je hnojení agresivními chemickými hnojivy o používání postřiků, které poškozují životní prostředí a zůstávají v půdě (např. Roundup).

SMLOUVA O VÝPŮJČCE

uzavřená dle § 2193 až § 2200 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění

Smluvní strany

1. Obec: **Město Benešov**, sídlo obecního úřadu: **Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov**, IČO: **00231401**, za níž jedná: **Ing. Jaroslav Hlavnička, starosta** (dále jen „Půjčitel“)

a

2. Jméno, bydliště,

kontaktní telefon a email (dále jen „Vypůjčitel“)

ujednávají níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o výpůjčce podle §2193 až § 2200 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v následujícím znění

Čl. I

Účel smlouvy

Účelem uzavření této smlouvy je zkrášlení veřejného prostoru vypůjčitelem, který chce zlepšit osázením předzahrádky a péčí o ni životní prostředí své i lidí kolem něj, a to dobrovolně, bez nároku na odměnu a kompenzaci.

Čl. II

Předmět smlouvy

1) Půjčitel tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. v katastrální území Benešov u Prahy. Předmětem výpůjčky je část pozemku zakreslená v nákresu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Předmět výpůjčky**“).

2) Půjčitel přenechává k bezplatnému užívání předmět výpůjčky vypůjčiteli na dobu určitou dvou (2) let.

3) Vypůjčitel předmět výpůjčky dle čl. I odst. 1) tohoto článku přebírá od půjčitele při uzavření této smlouvy, což obě smluvní strany stvrzují svým vlastnoručním podpisem.

Čl. III

Práva a povinnosti vypůjčitele

1) Vypůjčitel je povinen užívat předmět výpůjčky v souladu s jeho účelem (tj. předzahrádka domu). Je povinen předmět výpůjčky chránit před poškozením či zničením. V případě, že nastane nemožnost dalšího užití předmětu výpůjčky k jeho určení, je vypůjčitel povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu půjčiteli oznámit.

2) Půjčitel je oprávněn požadovat okamžité vrácení předmětu výpůjčky, pokud zjistí, že vypůjčitel předmět výpůjčky neužívá řádně, v rozporu s účelem, kterému slouží, v rozporu s touto smlouvou nebo Manuálem předzahrádek domů nebo v případě, že je ze strany půjčitele třeba prostor využít za jiným účelem.

3) Za škody, které budou způsobeny během péče o předzahrádku jako předmět výpůjčky, odpovídá vypůjčitel. Stejně tak vypůjčitel nese náklady na veškeré úpravy a údržbu pozemku (zálivka, hnojení, sekání, úklid odpadu apod.).

4) Vypůjčitel musí umožnit přístup k opravě nebo výměně technické infrastruktury a k opravě či úpravě přilehlého objektu. Vypůjčitel bere na vědomí, že v prostoru předmětu výpůjčky se nachází sítě (vedení elektřiny, vody ad.). V případě jejich opravy, úpravy či údržby může dojít k poškození výsadby, což vypůjčitel bere na vědomí s tím, že nebude po půjčiteli požadovat náhradu způsobené škody ani jiné kompenzace.

5) Vypůjčitel je povinen řídit se Manuálem předzahrádek domů, který vydalo Město Benešov.

6) V případě skončení výpůjčky nemá vypůjčitel nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů spojených s užíváním předmětu výpůjčky. Vypůjčitel bere na vědomí, že veškerá výsadba se stává součástí pozemku a při skončení této smlouvy není oprávněn výsadbu z předmětu výpůjčky odstranit.

Čl. IV

Ostatní smluvní ujednání

1) Přenechat věc k užívání jinému může vypůjčitel pouze s předchozím písemným souhlasem půjčitele.

2) Pokud půjčitel nevyzve vypůjčitele k vrácení předmětu výpůjčky ani do jednoho měsíce od skončení doby výpůjčky sjednané touto smlouvou, má se za to, že se doba platnosti této smlouvy prodlužuje o jeden (1) rok, a to i opakovaně.

čl. V
Závěrečná ustanovení

- 1) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 2) Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami na jedné listině.
- 3) Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž půjčitel obdrží dvě, vypůjčitel jedno vyhotovení.
- 4) Podpisem této smlouvy vypůjčitel prohlašuje, že byl půjčkitelem řádně poučen o tom, jak má věc užívat.

Za půjčitele v Benešově dne:

Za vypůjčitele v Benešově dne:

.....

Ing. Jaroslav Hlavnička, starosta

.....