

Zpráva o činnosti výboru ZO ČZS Cholupická 1 od 22. 4. 2016 do 23. 4. 2017

Vážení přátelé zahrádkáři, dámy a pánové.

Vítám vás na vaší výroční členské schůzi, na níž se budeme zabývat činností naší organizace a prací výboru za uplynutý rok a výhledem na letošní rok 2017.

Naše organizace v roce 2016 měla 174 členů. Při této příležitosti vítáme mezi nás nové členy naší organizace a doufáme, že se budou aktivně podílet na její činnosti.

Členská základna průběžně evidovala změny uživatelů dílců. V této souvislosti připomínám, že vždy, při změně v osobě uživatele dílce, ať je to změna vlastnictví, či podnájem dílce, je **nutno předem kontaktovat výbor** (mailem na zahradkari.cholupicka@centrum.cz, nebo na telefon - kontakty uvedeny ve skříňkách a <http://cholupice1.webnode.cz>) a vyplnit příslušné formuláře. Tyto formuláře jsou ke stažení i na výše uvedených www stránkách.

V roce 2016 bylo 12 výborových schůzí, bohužel ne vždy s plnou účastí členů výboru, především z důvodů zdravotních, a jedna schůze členská. Zápisy ze schůzí výboru jsou vždy vyvěšeny ve skříňkách na zahradě a na webových stránkách.

Plnění usnesení loňské členské schůze v roce 2016

Bod 1 usnesení

Výbor se zabýval smlouvami o správě, provozu a užívání společných zařízení. Nepodařilo se uzavřít tyto smlouvy se všemi členy zahrádkové osady do 30. září 2016; zbývá ... smluv. Tyto nutno vyřešit do konce května 2017, jinak nastupuje bod 2 z loňského usnesení („Členovi zahrádkové osady, který neuzavře novou Smlouvu o správě, provozu, údržbě, obnově a úhradách užívání společných zařízení ZO ČZS nebo včas neuhradí veškerá finanční plnění vyplývající z této Smlouvy, znemožnit odběr vody a elektřiny nebo jinak přerušit užívací právo ke společným zařízením a finanční a věcné vyrovnání řešit právní cestou prostřednictvím orgánu místní správy nebo soudu). Dále jsou připraveny podnájemní smlouvy s uživateli dílců na pozemcích vlastníků (Richter-Srpová, Magistrát, Hlaváčová), kde kromě p. Hlaváčové je nájemcem ZO ČZS a které je nutno co nejdříve podepsat. Celkový počet těchto podnájemců je: na pozemcích Magistrátu 14 smluv, na pozemcích Richter-Srpová 8 smluv, na pozemcích Hlaváčová 4 smlouvy. Na pozemcích bratří Dvořáků mají uživatelé dílců podepsány s majiteli individuální podnájemní smlouvy.

Bod 2 usnesení

Schválený Osadní řád je trvale vyvěšen ve skříňce na velké zahradě a na webových stránkách. Upozorňujeme, že při změně majitele nebo nájemce dílce musí nový majitel i nájemce převzít mj. i Osadní řád.

Bod 3 usnesení

Proběhla první etapa rekonstrukce vodovodního řádu, konkrétně části vodovodní větve na velké zahradě (pod hlavní cestou od čísla dílce 107 po číslo 148). Ze tří firem byla vybrána firma MIVA, práce probíhaly od 15. září do konce října 2017. Cena rekonstrukce je 203.027 Kč.

V této souvislosti upozorňujeme, že z důvodu údržby MUSÍ ZŮSTAT vodovodní přípojky VIDITELNĚ a PŘÍSTUPNĚ, nelze na ně nic pokládat, skladovat, nedělat cestičky (cihly apod.). Vzhledem k tomu, že dílo je provedeno v plastových trubkách, nutno dávat pozor při manipulaci s technikou a nářadím. Jestliže bude přípojka poškozena, bude oprava předepsána k náhradě uživateli příslušného dílce.

Bod 4 a 5 usnesení

Jednání s p. Maitahem. Nejprve jsme se obrátili na ÚMČ Prahy 12 návrhu na předběžné opatření na odstranění zídky před brankou z důvodu vydrženého práva cesty. Toto „vydržené“ právo nelze uplatnit, protože do osady existují jiné vstupy – z pozemku Richter-Srpová a z ulice Pod remízem. Co se týče zídky, pan Maitah upravil výšku stavby (zídky) na výšku 1 m od země, tak jak je oprávněn podle ustanovení stavebního zákona.

Letos v únoru jsme panu Maitahovi jsme odeslali dopis tohoto znění:

„Vážený pane,

na základě usnesení členské schůze základní organizace ČZS Cholupická 1 ze dne 23. dubna 2016, bod 4 („jednat o zřízení věcného břemene v podobě přístupového pruhu o šíři 2 m vedoucího od hranice pozemku p. Maitaha k brance“) se na Vás obrácíme s návrhem uzavřít smlouvu o služebnosti, týkající se umožnění přístupu od autobusové zastávky Cholupický vrch ke vchodu do zahrádkové osady v Hornocholupické ulici přes pozemek parc. č. 484/11, v šíři 2 metrů. Součástí smlouvy o služebnosti by bylo i odstranění zídky před vchodem do zahrádkové osady.

Z naší strany lze na základě dohody poskytnout i přiměřené finanční vyrovnání za tuto službu.

Kromě toho, že plníme usnesení členské schůze jako nejvyššího orgánu základní organizace, oslovujeme Vás i jménem starších členů naší zahrádkové osady, kteří se stále obracejí na výbor se žádostmi usnadnit a zkrátit jim cestu od autobusu k jejich zahrádce.

Věříme, že v dohledné době můžeme začít jednat a dohodnout se na podmínkách smlouvy o služebnosti.“

Pan Maitah požádal mailem o zaslání kresby, jak si představujeme, kudy by tento pruh 2m vedl, to jsme splnili a nabídli vypracování geometrického plánu. Nabídli jsme určitou finanční částku založenou na obvyklé výši nájmu, za služebnost se však obvykle poskytuje jednorázová finanční náhrada stanovená podle § 16 b) zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Takto vypočtená finanční náhrada bude patrně převyšovat 10 tisíc Kč, proto **žádáme členskou schůzi o schválení dalšího postupu a maximální částky za poskytnutí služebnosti stezky včetně vypracování geometrického plánu, které jsme nabídli, a to ve výši 20000Kč.**

Bod 6 usnesení

„Zřídit věcná břemena na pozemcích pronajatých základní organizací ČZS Cholupická 1 vlastníky jiných pozemků, které ZO ČZS používá, především tam, kde jsou vedeny rozvody vody a elektřiny.“ Oslovili jsme Magistrát hl.m. Prahy – bez odpovědi, za vlastníky pozemku Richter-Srpová jedná dcera paní Srpové – zatím se nevyjádřila.

Dále se výbor ZO ČZS Cholupická 1 v roce 2016 a v měsících leden-duben 2017 zabýval těmito otázkami:

Pronajaté pozemky

Pro podnájemce pozemků Richter-Srpová a Magistrát jsou připraveny podnájemní smlouvy, resp. dodatek k nájemní smlouvě. S pronajímateli máme uzavřeny nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Všechny platby vlastníkům byly ze strany výboru ZO včas uhrazeny.

Pozemek Richter – Srpová

Pozemek užívají 3 subjekty: jednotliví zahrádkáři, turisté a základní organizace ČZS (je na nich mj. společný majetek organizace). Jednáme o zřízení služebnosti, o pozemek se staráme. Bylo provedeno zpevnění příjezdové cesty k osadě na pozemku pronajatém od p. Richtera a p. Srpové. Brigády se zúčastnilo 7 členů osady.

Pozemek – Magistrát

Firma Urbia, s.r.o., která poskytuje služby Magistrátu hl.m. Prahy ohledně identifikace pozemků, doměřila pozemky pod chatičkami na pozemku v zahrádkové osadě pronajatém od Magistrátu. Stanovila nový výměr nájemného zahrnující také tyto pozemky pod chatami. Od listopadu 2016 jsme žádné vyjádření doposud nedostali.

Pozemek – bratři Dvořákové mají uzavřenou smlouvu s jednotlivci i se ZO ČZS.

Pozemek Hlaváčová – je jediným pozemkem, kde nejsou uzavřeny žádné nájemní (resp. pachtovní) smlouvy, jednání je na mrtvém bodě. Komunikace není možné navázat, na dopisy neodpovídá. Bez výsledku proběhlo také jednání se spoluvlastníkem panem Burdou, který nás odkazuje zpět na paní Hlaváčovou. Ta ale na dopisy neodpovídá od roku 2007. Na pozemku máme 4 celé zahrádky a dvě zahrádky z části.

Dohoda o užívání a správě vodovodu a elektrické přípojky se ZO Cholutice II.

O této dohodě jednal výbor s výborem Cholutice II., který vykonává správu vodovodní přípojky, celý rok a dne 15. 10. 2016 byla Dohoda podepsána. Zvažovali jsme také osazení konečného vodoměru i na území osady Cholutická 1 (lokalita A), ale finanční náročnost je příliš vysoká a po konzultaci s odborníky se výbor rozhodl tento záměr nerealizovat, protože by nepřinesl očekávané výsledky.

Vzhledem k tomu, že výbor ZO Cholutická 1 vykonává správu elektrické přípojky do osad Cholutická 1 a Cholutice II., je nutné, aby rozvody odpovídaly příslušným technickým standardům. Proto se rozhodl v naší osadě přistoupit k proměření napětí z hlavního rozvodu k jednotlivým zahrádkám, které provede odborník.

Materiálně technická základna

Práce prováděné během roku 2016 na údržbě majetku vyplývající z plánu.

- Březen-duben – uzavření kohoutů a uzávěrů – příprava na napouštění vodovodního řadu. Podle Dohody užívání a správě vodovodu a elektrické přípojky se ZO Cholutice II. se voda napouští VŽDY poslední celý víkend v dubnu.
- Duben a červenec – vyvezení odpadní jímky,
- Květen sekání trávy a úklid na parkovišti pozemek Richter-Srpová
- Červenec – oprava příjezdové cesty
- Srpen – stříhání živého plotu na cestě od moštárny až ke křižovatce pro osadu C.
- Září a říjen provedena výměna potrubí a kohoutů /první etapa)

Na těchto pracích se hlavně podílel pan Církva a proto mu tou to cestou děkujeme.

Spotřeba elektřiny a vody

Výbor pravidelně platí zálohy na elektřinu a vodu.

Odečty spotřeby elektřiny a vody se bohužel loni realizovaly až koncem září a počátkem října. V letošním roce se vrátíme k osvědčenému posunutí termínů odečtu opět na počátek měsíce září, aby bylo více času na včasnou úhradu – do 31.10. 2017

Zálohy: největším odběratelům (spotřebovaná energie nad 500 kwh) jsou předepisovány zálohy ve výši 25 % z platby za celkovou roční spotřebu podle předchozího odečtu. Tyto zálohy je nutné hradit vždy takto:

- záloha na 2. čtvrtletí (2017) - uhradit do 31. 3. (2017)
- záloha na 3. čtvrtletí (2017) - uhradit do 30. 6. (2017)
- záloha na 4. čtvrtletí (2017) - uhradit do 30. 9. (2017)
- záloha na 1. čtvrtletí (2018) - uhradit do 31. 12. (2017)

Tato zásada byla schválena členskou schůzí již v r. 2012.

V listopadu 2016 a v březnu 2017 byla provedena pravidelná kontrola stavu zahrádek. Byly shledány nedostatky – všeobecný nepořádek, stavební nepořádek, náletové keře apod. Upozorňujeme na ustanovení Osadního řádu čl. III Režim a provoz osady a čl. IV. Práva a povinnosti členů zahrádkové osady.

V lednu 2017 byl zaznamenán první pokus o vykrádání chatiček. Byl odcizen zámek na brance. Vyzýváme členy zahrádkové osady, aby důsledně zavírali branky na klíč, a to z obou stran (jestliže vcházejí, pak i zevnitř, jestliže odcházejí, pak i zvenku). Jestliže není zamčeno, je daleko snazší odcizit zámek (fabku), a tak se snáze dostat do zahrádkové osady.

Je nutné, aby pravidelně kontrolovali svůj majetek a v případě vniknutí do chaty nebo odcizení majetku neprodleně informovali **Policii ČR**.

Brigády:

Zájemci o plnění brigádnické povinnosti v rozsahu 4 hodin ročně (rozsah a cena brigádnické hodiny byly schváleny členskou schůzí v r. 2015 v usnesení, bod 6) se mohou hlásit u př. Ropka na tel. čísle 724 157 607.

Plán prací v roce 2017

- 1) Kontrolu vodovodního řádu
- 2) Kontrola vodoměrů a jejich zaplombování
- 3) Napouštění vodovodního řádu - 29. dubna 2017
- 4) Zprovoznění sociálního zařízení
- 5) Závoz popelnic do areálu osady – 1. května 2017
- 6) Úklid odpadu uvnitř a v okolí areálu.
- 7) Nátěr oplocení – průběžně
- 8) Sekání trávy – průběžně
- 9) Odvoz fekálií
- 10) Měsíční odčítání ele. energie – zápis
- 11) Zpracovat revizi kabelového rozvodu v uličkách šíři 1,5 m – zakreslit do geometrického výkresu
- 12) Instalování podružných elektroměrů do rozvoden, jednotlivých uliček.
- 13) Vypuštění vodovodního řádu – 24. října 2017

Praha, 23. dubna 2017