

Zpráva o činnosti výboru v období duben 2017 až březen 2018

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 2018.

Naše organizace v roce 2017 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 na www.zahradkari.cz/zo/cholupicka1/) a vyplnit příslušné formuláře (Příloha č. 1 a Příloha č. 2 Osadního řádu). Tyto formuláře jsou ke stažení i na výše uvedených www stránkách.

V roce 2017 bylo 12 výborových schůzí a jedna schůze členská. Zápisy ze schůzí výboru jsou vždy vyvěšeny ve skříňkách na zahradě a na webových stránkách.

Plnění usnesení loňské členské schůze a stav naší organizace v roce 2017.

1. Pokračovat v jednání o smlouvě o služebnosti stezky v ulici Hornocholupická s panem Maitahem podle bodu 6 schváleného výše („Pro budoucí jednání s p. Maitahem schvaluje finanční částku za poskytnutou služebnost stezky ve výši max. 20.000 Kč; tato částka zahrnuje také úhradu za vypracování geometrického plánu.“)

Během celého roku probíhala jednání přímo s panem Maitahem nebo zprostředkovaně – cestou odborů ÚMČ Praha 12:

- a) *smlouva o služebnosti – v červnu a poté i v listopadu 2017 byly zaslány doporučené dopisy s nabídkou vymezit přístupovou cestu od zastávky MHD k brance a nabídli jsme i finanční kompensaci schválenou členskou schůzí. Pan Maitah požádal mailem o zaslání kresby, jak si představujeme, kudy by tento pruh o šíři 2m vedl, to jsme splnili a nabídli vypracování geometrického plánu. Nakonec p. Maitah reagoval nakonec v mailové zprávě naprostým odmítnutím jakéhokoli dalšího jednání s výborem. I na veřejném jednání o jiné věci – viz níže – p. Maitah potvrdil předsedovi ZO ČZS, že dopisy obdržel, a s výborem nebude nadále jednat. Co se týče zídky před vchodem do osady, odbor výstavby ÚMČ Praha 12 nám zaslal vyjádření, že p. Maitah je oprávněn podle ustanovení stavebního zákona upravit výšku stavby (zídky) na výšku 1 m od země. 27. ledna 2018 bylo zjištěno, že v plotě podél Hornocholupické ulice (společný majetek ZO) chybí branka. Krádež byla ohlášena na Policii ČR a sepsán protokol. Následně byla osazena funkční nová branka v ceně 2.755 Kč. Zároveň byla – nevíme kým – odstraněna i zídka, takže branku je možné používat.*
- b) *V červnu 2017 p. Maitah požádal o zahájení správního řízení o vydání deklaratorního rozhodnutí o neexistenci veřejně přístupných účelových komunikací na pozemcích parc. č. 4626/8 v k. ú. Modřany a parc. č. 484/11 v k. ú. Cholupice. Dne 14. 11. 2017 bylo nařízeno veřejné ústní jednání v této věci za účasti zástupců odboru dopravy ÚMČ Praha 12. Rozhodnutí bylo vyvěšeno ve skříňkách na zahradě spolu s historií mailové korespondence s p. Maitahem.*

Výbor připravil odpověď na e-maily od p. Maitaha týkající se obou předmětných bodů. Mailová korespondence s p. Maitahem i Rozhodnutí ÚMČ Praha 12 byly vyvěšeny ve skříňkách na zahradě, aby se s nimi mohli seznámit všichni zahrádkáři.

2. Jednat o odkupu, případně o smlouvách o služebnosti s vlastníky pozemků Richter-Srpová a Magistrát hl. m. Prahy - *Byl odeslán dopis majitelům pozemku Richter-Srpová podle Usnesení členské schůze bod II.2. s dotazem, zda by bylo možné jednat ve věci pozemku parc.č. 484/13, k.ú. Cholupice, konkrétně jeho části, kterou pronajímají naši organizaci. Písemnou odpověď jsme neobdrželi, ale předseda se několikrát setkal s majitelkou pozemku Richter-Srpová při kontrolních prohlídkách vyvolaných odborem výstavby ÚMČ Praha 12 na pozemku parc. č. 484/56.*
3. Na základě podnětu vysloveného v diskusi konzultovat s ZO ČZS Cholupice II. možnost změnit dodavatele elektřiny do elektrické sítě, společně pro obě osady. – *S cílem ověření možnosti snížení ceny fakturované elektřiny jsme se zaregistrovali do akce „3. hromadná změna dodavatelů energií“ v časopise D-Test, viz <https://www.chcivyhodnejsienergie.cz/>, která je však přednostně určena pro domácnosti. O případné změně je nutno jednat i se souhlasem ZO Cholupice II.*
4. V rámci správy elektrické sítě zkontrolovat sloupky, které slouží k rozvodům do jednotlivých uliček - *Byla provedena revize kabelového rozvodu v uličkách šíři 1,5 m a kontrola sloupků elektrického přívodu (antoníčků) s cílem zjistit napojení chat na kabely. Bylo zjištěno, že stávající elektrické rozvody nyní odpovídají současným potřebám. Výpadky elektřiny nejsou způsobeny přetížením sítě, ale vnějšími vlivy (přeseknutý kabel, vadný jistič atd.). Není zatím důvod přistoupit k rekonstrukci elektrické sítě.*

Výbor se dále zabýval těmito otázkami:

1) Smlouvy:

- ***o správě provozu a užívání společných zařízení.*** Stále se nedaří uzavřít tyto smlouvy se všemi členy zahrádkové osady – vlastníky dílců i těmi, kdo hospodaří na pozemcích jiných vlastníků. Musí to být vyřešeno do poloviny roku 2018, jinak výbor přistoupí k realizaci bodu 2 Usnesení členské schůze z 11. 4. 2015 („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“). Upozorňujeme, že při změně majitele nebo nájemce dílce musí nový majitel i nájemce převzít mj. i Osadní řád, nebo si ho vyžádat od výboru.
- ***podnájemními smlouvami s uživateli dílců na pozemcích vlastníků*** (Richter-Srpová, Magistrát, Hlaváčová). Vzhledem k jednání s vlastníky pozemků je nutno ve stejném termínu dokončit podepsání podnájemních smluv mezi uživateli pozemku a TZO ČZS Cholupická I.

Schválený Osadní řád je trvale vyvěšen ve skříňce na velké zahradě a na webových stránkách.

- 2) **Pouštění a uzavírání vody z letního vodovodu.** Upozorňujeme na povinnost zkontrolovat a zabezpečit koncovou část rozvodu na svém pozemku (namontování vodoměru nebo instalace zátky). O této povinnosti jsou informováni VŠICHNI uživatelé dílců vývěskami ve skříňkách na zahradě a www stránkách osady několik týdnů PŘED puštěním vody do rozvodů. Na jaře 2017 došlo k úniku vody na dílci číslo 139. Byla vyčíslena úhrada za uniklou vodu s přihlédnutím ke spotřebě za zavodnění hlavního

rozvodu, průměrné denní spotřebě podle odečtů v r. 2016 a 2017 a nabídnut splátkový kalendář. Nyní je záležitost dokončena.

- 3) **Odečty vody a elektřiny** se bohužel loni realizovaly až koncem září a počátkem října. V letošním roce se budeme pokračovat v osvědčeném odečtu na počátek měsíce září, aby bylo více času na včasnou úhradu, tj. do 31. 10. 2018 Upozorňujeme, že v případě výměny vodoměru či elektroměru je nutno při odečtech předložit ke kontrole oba přístroje – starý i nový.
- 4) **Dodržování termínů plateb** podle zásad schválených členskými schůzemi v jednotlivých letech se lepší, nicméně je řada případů, kdy výbor musí i opakovaně žádat o zaplacení; je to drahé z hlediska peněz (poštovné apod.) i času, který je upomínkám nutno věnovat.
- 5) Byla upravena smlouva na pronájem popelnic s firmou Pražské služby. Popelnice v počtu 2 ks budou pronajímány **každoročně na období od 1. května do 31. října**. Mimo toto období musí každý zahrádkář likvidovat komunální odpad sám. Orientační rozpis přistavování kontejnerů na bioodpad, větve a objemný odpad je vyvěšen ve skříňkách.
- 6) Proběhla jednání s firmou MIVA o pokračování **rekonstrukce vodovodního řadu**. Rekonstrukce byla zahájena tento týden. Návrh bude předložen členské schůzi – viz bod 7 programu - Investice.
- 7) Výbory Cholutická 1 i Cholutice II. obdrželi od p. Struminského nabídku na odkup jeho zbývajících pozemků (celkem 10 parc. č. o celkové výměře 652 m²). Jedná se především o pozemky v osadě Cholutice II., v naší osadě o malé části dvou dílců. Zbytek je cesta mezi našimi osadami (mimo území osad). Osada Cholutice II se již k nabídce vyjádřila ve smyslu, aby p. Struminský:
 - oslovil stávající uživatele zahrádek, případně majitele přilehlých (sousedních) pozemků v osadách Cholutice II. a Cholutická 1 s nabídkou odkoupení,
 - oslovil Magistrát hl.m. Prahy s nabídkou odkoupení cesty jako veřejné účelové komunikace.

Pronajaté pozemky

Je nutné, aby všichni podnájemci pozemků Richter-Srpová a Magistrát měli **podepsány podnájemní smlouvy**, resp. dodatek k nájemní smlouvě, se ZO ČZS Cholutická 1. S pronajímateli, tj. vlastníky pozemků, jsou uzavřeny nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Nájemné vlastníků (Richter-Srpová, Magistrát, bratři Dvořákové) je placeno podle příslušných smluv mezi nimi a ZO ČZS.

Pozemek Richter-Srpová

Pozemek užívají 3 subjekty: jednotliví zahrádkáři (ti musí mít podnájemní smlouvu se ZO ČZS), Klub českých turistů – Viktoria Žižkov a základní organizace ČZS (je na nich společný majetek organizace).

Majitelům byly zaslány 2 dopisy s příloženým Osadním řádem a tiskopisem podnájemní smlouvy. Na jaře t.r. probíhala jednání ve věci dočasného povolení staveb chat, stanovená odborem výstavby ÚMČ Prahy 12.

Poslední jednání proběhlo 27. března 2018 a byli k němu pozváni dotčení uživatelé zahrádkových dílců i zástupce výboru ZO ČZS Cholutická 1.

Pozemek – Magistrát

Od firmy Urbia, s.r.o., která poskytuje služby Magistrátu hl.m. Prahy ohledně identifikace pozemků, jsme obdrželi Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě s Magistrátem hl.m. Prahy, který upravuje:

- nové výměry pronajatého pozemku, rozšířené o pozemky pod chatičkami; podnájemcům, kterých se to týká, byl příslušně upraven předpis nájemného,
- datum úhrady nájmu jednorázově každoročně do 30. 6. (doposud jsme nájem hradili ve dvou půlročních splátkách).

Pozemek – bratři Dvořákoví 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.

Materiálně technická základna

Práce prováděné během roku 2017 na údržbě majetku vyplývající z plánu.

- Březen-duben – uzavření kohoutů a uzávěrů – příprava na napouštění vodovodního řadu. Podle Dohody o užívání a správě vodovodu a elektrické přípojky se ZO Cholupice II. se voda napouští vždy poslední celý víkend v dubnu.
- Duben, červenec a říjen – vyvezení odpadní jímky,
- Sekání trávy a úklid na parkovišti pozemek Richtr-Srpová
- Červenec – oprava příjezdové cesty
- Provedeny nátěry klubovny, střechy WC, okapy – plechy a svody nad dílnou, střechy na skladě na hřišti
- Oprava střechy nad WC – položení lepenky
- Na těchto pracích se hlavně podílel pan Círka, a proto mu tou to cestou děkujeme.

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. Zahrádkáři starší 80 let jsou této povinnosti zproštěni, ale musí se sami přihlásit. V evidenci členů osady nevedeme data narození.

Plán prací v roce 2018

- 1) Kontrola vodovodního řadu
- 2) Kontrola vodoměrů a jejich zaplombování
- 3) Rekonstrukce vodovodního řadu
- 4) Napouštění vodovodního řadu - 29. dubna 2018
- 5) Zprovoznění sociálního zařízení
- 6) Závoz popelnic do areálu osady – 1. května 2018
- 7) Úklid odpadu uvnitř a v okolí areálu.
- 8) Nátěr oplocení – průběžně
- 9) Sekání trávy – průběžně
- 10) Odvoz fekálií
- 11) Měsíční odečty ele. energie – zápis
- 12) Vypuštění vodovodního řadu – 28. října 2018