Zpráva o činnosti správní rady Spolku zahrádkářů Zábrodí za období od 12.11. 2020 - 24.11. 2021

Vážení členové spolku,

konečně se scházíme osobně po dlouhé době, ve které se mnohé změnilo a taktéž i osada doznala určitých změn k lepšímu. Sešli jsme se zde proto, abychom na dnešním jednání společně zhodnotili dosavadní výsledky činnosti nejen správní rady, ale i spolupracujících skupinářů ze ZO ČZS. Můžeme s klidným svědomím konstatovat, že ačkoli bylo uplynulé období poznamenáno často se měnící situací, vyvolané jednotlivými vlnami epidemie covidu, správní rada se nepřetržitě snažila především o zajištění plynulého chodu osady, včasného řešení problémů, zodpovězení různých dotazů včetně naplňování základních potřeb spolku. V případech, kdy si to situace vyžádala, se správní rada vždy připravila na konkrétní řešení nebo zpracovala odpověď příslušnému úřadu a udržovala v první řadě e-mailovou korespondenci se všemi členy spolku.
Je nutné ještě zdůraznit i fakt, že jednotlivá jednáních správní rady byla současně i jednáním výboru ZO. Tento způsob jednání usnadnil členům správní rady být součástí jednání obou spolků, protože členové správní rady jsou zároveň i členové výboru ZO. Tímto řešením bylo dodrženo ustanovení stanov obou spolků, které se takto scházeli každý měsíc. Forma společného jednáním byla vzájemně prospěšná, nebylo nutné se scházet dvakrát a projednávat mnohdy propojené body. Správní rada se tak sešla za uplynulé období celkem 8krát na řádném jednání a 4krát na mimořádné schůzce. Hlavní náplní byla většinou běžná administrativní činnost. K dnešnímu dni má členská základna spolku 51 členů z nichž je 49 zároveň i členy ZO. Od prvního prosincového jednání se správní rada pustila s plným nasazením do příprav směřujících k odkoupení pozemků ve vlastnictví pí. Plachtové, p. Doležala, MČ Praha 20 a SPÚ. Tato problematika se nepřetržitě řešila na každém jednání až do současnosti. Jednotlivé kroky však bylo nutné citlivě řešit, dohodnout se na prioritě a vždy stanovovat, které jsou z pozice budoucího vlastníka zásadní. Nastavení harmonogramu jednoznačně ukázalo hlavní nejbližší úkol, mezi které beze sporu patřila novelizace stanov. Bez této úpravy by nebylo možné přijímat další členy a ani odkoupit další společné prostory vyčleněné z jednotlivých odkupovaných pozemků. Lze s potěšením konstatovat, že dva členové správní rady byli u všech jednání s právním zástupcem vlastníků, MČ, geodetem a dalšími vlastníky sousedních dotčených pozemků. Zásadním způsobem tak poskytovali součinnost i od zahájení procesu odkoupení pozemků až po zdárné uzavření kupních smluv. Od určitého okamžiku již nebylo možné oddělit probíhající činnost jen za ZO či jen za spolek. Důležitým mezníkem bylo taktéž přijetí způsobu odkoupení pozemku od společnosti Xaverov a.s. za vzor. Správní rada stejně jako výbor ZO taktéž spatřovala hlavní problémem v chybně zakresleném potoku, protože pokud by se nepodařilo realizovat posun hranice potoku dle stavu, došlo by ke zmenšení výměry pozemku p.č. 4416/1 o cca 300 m^2 při následném kroku, což bylo nepřijatelné z pozice budoucího vlastníka. Mezi prvními úkony bylo srozumitelně informovat členy spolku o nutnosti rozšíření členské základny formou přijetí nových členů, kteří si v budoucnu odkoupí své zahrádky do osobního vlastnictví. Od samotného počátku bylo jasné, co vše je nutné učinit, aby správní rada měla mandát naplnit předsevzetí a za současného stavu jednat jménem budoucích vlastníků. S tím byla spojena i nezbytná úprava některých ustanovení stanov spolku. Vše bylo postupně připraveno k projednání na valné hromadě naplánované na březen 2021, ale následně díky covidu byla VH zrušena. Bylo nutné přistoupit k nouzovému, náhradnímu opětovnému hlasování formou per rollam, které nakonec úspěšně schválilo navržené změny. Bohužel časový posun o cca 2 měsíce byl však opravdu znát. Správní rada společně s výborem očekávala v průběhu měsíců od partnerů informace o jednotlivých krocích, které bohužel neobdržela. Společně uskutečňovali úkony směřující ke zdárném výsledku celého procesu odkoupení pozemků. Správní rada se taktéž podílela na rozpracování variant odkoupení od jednotlivých vlastníků, cenové vyjádření připadající na budoucí nové členy spolku a na spolek samotný až po dílčí financování. Nečekaná reakce ze

strany p. Vondrouše přinutila správní radu společně s výborem ZO přistoupit k razantnějším krokům a bezodkladně vše směřovat prostřednictvím advokátky k podpisu všech kupních smluv. Vzhledem k nastalé situaci, rozvolnění opatření, nástupu léta včetně dovolených a prázdnin bylo velmi obtížné splnit tento nelehký úkol, kde narychlo sehnat dobrého advokáta, který se převážně zabývá problematikou nemovitostí a bude ochoten okamžitě s námi jednat a začít připravovat za pochodu tolik potřebné kupní smlouvy. Opět nám vyšla vstříc pí. Mgr. Hangler, za což jí tímto moc děkuji, která nás v této nelehké situaci nasměrovala na advokátku, pí. Mgr. Martinu Szwarcovou. Následovala pracovní jednání, výměny podkladů a návrhů smluv prostřednictvím e-mailu nejen mezi námi, ale i prodávajícími. Tímto tempem byly postupně dopracovány jednotlivé kupní smlouvy, jejich formy a členění s ohledem na budoucí vlastnická práva. To vše postupně ztěžoval fakt, že již nemáme mnoho času na vyřešení všech následných souvisejících písemností. K našemu povzbuzení k vytrvání v našem počínání bylo uzavření kupní smlouvy s p. Červekou ještě v průběhu prázdnin, čímž hladký průběh tohoto procesu nám dodal sil a přesvědčení, že se nám i další odkoupení pozemků nakonec podaří. Velký časový tlak na nás nepřímo vyvíjela i skutečnost, že následující kroky, spojené s odkoupením podílů 7/48 od MČ Praha 20 a SPÚ si vyžádají další časové prodlevy v řádu týdnů, a tak by se nemuselo podařit vše dokončit do konce tohoto roku. S těmito nepříjemnými alternativami pokračovala správní rada společně s výborem ZO na finalizaci celého procesu smluv což nakonec vyústilo k jejich zdárnému podepsání 9. září 2021. Týž den byly podány písemné žádosti o odkoupení podílů MČ a SPÚ. Od MČ Praha 20 stále očekáváme oficiální vyjádření, které by dalo jasnou odpověď, zda byl odprodej radou MČ schválen. Protože naše žádost nebyla ještě zařazena do programu jednání rady, nezbývá nám nic jiného než trpělivě čekat. Vzhledem k pokročilému datu a zákonných lhůt je zřejmé, že se s největší pravděpodobností nestihne MČ do konce roku naši žádost vyřídit. Obdobný vývoj lze očekávat i na SPÚ, kde nám alespoň písemně odpověděli, že naši žádost o odkoupení již předali k řešení a vyžádali si potřebné dokumenty a vše je v procesu. Termín ani další podmínky nám však sděleny nebyly. Protože bylo nutné dokončit i GP a všechny změny v něm učiněné uzavřít, byl na náš pokyn vypracován finální GP, který byl rozeslán geodetickou firmou, jako zpracovatelem, všem vlastníkům dotčených pozemků za účelem místního šetření a ukázání nových hraničních bodů. Tohoto šetření se 1.11. 2021 zúčastnili jen zástupci MČ, ZO a spolku. Zástupci MHMP, SPÚ, realitní společnosti, pí. Hollmannové a p. Páva se nedostavili. Po uplynutí zákonné lhůty na podání písemných stanovisek byl tento GP podán na KÚ ke schválení. Dle vyjádření geodeta zatím čekají na jeho vrácení, protože vzhledem k velkému počtu změn a vyžádaného doplnění toto trvá delší dobu. Očekávají vrácení schváleného GP nejpozději do poloviny prosince. Shrnutím výše uvedených kroků výbor a správní rada konstatuje, spolek se stal 100 % vlastníkem pozemku p.č. 4417/8, p.č. 4417/12 a dále většinovým vlastníkem 41/48 podílů pozemků p.č. 4416/1, 4416/2, 4416/4 a 4423/1.

V průběhu léta byla vyřešena i pachtovní smlouva na pozemky pí. Hollmannové, kterou spolek již s vlastníkem uzavřel. Nájem bude hrazen jednou částkou z účtu spolku, kam své dílčí finanční podíly předem pošlou dotčení uživatelé zahrádek. Pan Páv se před 3 týdny nakonec rozhodl odprodat části svého pozemku, které jsou oploceny, a tudíž jsou uvnitř osady. Tento proces je nyní na samém počátku a dotčení uživatelé zahrádek dali svůj souhlas s odkoupením svých částí za cenu 2 000,- Kč/m^2. Jakmile bude k dispozici schválený GP, bude možné pokračovat dalšími úkony. Pan Páv bylo všem podrobně informován včetně ujištění, že vše nezbytné zařídíme a připravíme kupní smlouvy k podpisu včetně návrhu na vklad do KÚ.

Žádost MHMP ze dne 16.7. 2021 o úhradu za užívání pozemku (potoku) a to zpětně za 3 roky bude předmětem dalšího jednání v roce 2022, protože probíhající změny ve vlastnictví okolních pozemků bude nutné taktéž zohlednit. Spolek jako nástupnická organizace se tomuto jednání nebrání a předpokládá, že se podaří vyjednat nejvhodnější smluvní podmínky, za které považuje 0 nájem kompenzovaný údržbou potoku. S vedením MČ jsme se dohodli, že vyvoláme jednání na příslušném odboru Magistrátu, kde se pokusíme tuto záležitost vyřešit.

V této souvislosti správní rada poukazuje na neoprávněné rozšíření některých zahrádek zabráním části břehu vodoteče. Apel je určen těm, kteří tak ještě neučinili, aby se snažili co nejdříve uvést břeh potoku do původního stavu a tímto umožnili správní radě tvrdit, že žádná část pozemku tvořícího potok a jeho koryto není obdělávána a tím pádem ani užíváno. Určitě dojde na místní šetření což může být zásadní při konečném rozhodování. Je důležité brát na zřetel, že MHMP požaduje v dopise nájem ve výši 11,- Kč/m^2, což při výměře cca 1 300 m^2 není zanedbatelná částka!

V průběhu jara a začátkem léta nebylo organizování brigád vůbec jednoduché a většinou to narazilo na problém, kdo ji povede a jak zajistit stále platná proticovidová opatření. Z tohoto důvodu se uskutečnily jen 2 brigády a další byly individuální. Bohužel nám aktuální stav neumožnil v plné šíři vyhlašovat termíny brigád a tím pádem nedošlo ke splnění stanoveného počtu 4 hodin za rok 2020 a 2021 u některých našich členů. To se promítlo i při průběžném projednávání plnění brigádnické činnosti na společných jednáních, kde byl konstatován neutěšený stav. Z tohoto důvodu bylo rozhodnuto, že neodpracované BH za rok 2020 byly přesunuty z roku 2021 za rok 2021 tudíž vzniklo manko, které bude možné smazat v rámci brigádnické činnosti v roce 2022.

Problémy s dodávkou vody v letošní sezóně se nevyskytly a předloňská úprava studny včetně nového způsobu uzavírání vody do hlavního řadu se opětovně osvědčila. Při této příležitosti musím opětovně zdůraznit skutečnost, že tím nejdůležitějším a nejcennějším je zdroj vody včetně rozvodu vody po celé osadě. V současnosti jsou se správným postupem napouštění a vypouštění vodovodního řadu seznámeni tři členové spolku, aby bylo vždy zajištěno odborné řešení v případě vzniku problému. Nikdo jiný nemá právo jakkoli zasahovat do společného rozvodu vody v osadě. Napuštění a vypuštění řadu vždy záleží na aktuální situaci. Správní rada má k dispozici informace, které jsou vždy podstatné pro zdárné provedení tohoto úkonu a před samotným zahájením úkonu je prověřen i fyzický stav rozvodu.

V této zprávě jsem se snažil stručně zhodnotit nejzásadnější oblasti našeho zahrádkářského působení a připomenout v širším kontextu či dovysvětlit některé události či úkony, které někteří z vás nemuseli ani zaregistrovat. Je velmi potřebné komunikovat mezi sebou a navzájem se průběžně informovat o dění v osadě. Valná hromada je tou nejlepší příležitostí, jak se osobně lépe poznat a seznámit i s novými členy našeho spolku, slyšet jejich názory, postřehy či připomínky k některé z projednávaných problematik v rámci diskuse. Chtěl bych při této příležitosti upřímně poděkovat členkám správní rady pí. Ing. Ivaně Košťálové a pí. Lence Špetlíkové za vynaložené úsilí, kterým se snaží ve prospěch nás všech obětavě vykonávat svoji činnost ve svém volném čase a bez nároku na odměnu, za což jim patří náš dík.

Děkuji za pozornost a pokud budou dotazy, pokusím se je v diskusi zodpovědět.
Zpracoval: Ing. Václav Sládeček