

P O Z V Á N K A

na **výročnú členskú schôdzu** (ďalej len „VČS“) **SZZ ZO 28 – 21 Žilina – Lúčky** (ďalej len „SZZ ZO“), ktorá sa bude v súlade so stanovami SZZ a pokynmi ÚV SZZ konať **dňa 12.04.2023 o 16,00 hod.**, v priestoroch veľkej zasladačky Mestského úradu, Námestie obetí komunizmu v Žiline.

Program výročnej členskej schôdze:

1. Otvorenie, úvod
2. Voľba mandátovej, volebnej a návrhovej komisie
3. Správa o činnosti SZZ ZO, za rok 2022, Návrh plánu investícií/rozpočtu na rok 2023 (predseda)
4. Správa o hospodárení za rok 2022 – (tajomník)
5. Hlasovanie o zásadných otázkach v roku 2023, t.j. **udelenie plnej moci pre štatutárov SZZ ZO za účelom postupného realizovania výkupu spoločných pozemkov** (súhlas prebehne formou zrealizovania finančnej úhrady v sume 85 € za daný rok, na účet SZZ ZO), ako aj **hlasovanie o súhlase s montážou meračov vody**
6. Diskusia
7. Hlasovanie o otázkach, ktoré vyplynuli s diskusie
8. Správa kontrolnej a revíznej komisie
9. Správa mandátovej a volebnej komisie
10. Schválenie uznesenia z členskej schôdze, záver.

Prezentácia účastníkov a výdaj členských známok SZZ ZO na rok 2023, bude prebiehať v čase od 15,00 – 16,00 hod., v priestore pred zasladačkou, zároveň Vás pri podpisovaní prezenčnej listiny **poprosíme o aktualizáciu Vašich mobilných a e – mailových kontaktov, resp. adresy na doručovanie písomností**. Súčasťou pozvánky je rozpis povinných finančných úhrad/poplatkov, súvisiacich s užívaním záhrad a odkupovaním spoločných súkromných pozemkov na rok 2023, **preddavkovými platbami v súvislosti s enormným nárastom elektrickej energie na rok 2023 o 350 %, resp. podrobného rozpisu nedoplatkov za uplynulé obdobie**.

Úhradu poplatkov spojených s užívaním záhradky/chatky vykonajte v:
ČSOB, a.s., IBAN: **SK93 7500 0000 0040 2961 9999**, variabilný symbol Vašej záhradky/chatky

Úhradu poplatkov spojených s vykupovaním a nájmom spoločných ciest a chodníkov vykonajte v:
ČSOB, a.s., IBAN: **SK15 7500 0000 0040 2961 9948**, variabilný symbol Vašej záhradky/chatky

1. V súvislosti so zanedbaným (a pre komfortné užívanie spoločných ciest a chodníkov veľmi dôležitým) **zo zákona vyplývajúcim, povinným vysporiadaním vzťahov vo veci užívania spoločných pozemkov, t.j. odkupovaním spoločných ciest a chodníkov od pôvodných vlastníkov v lokalite Lúčky II., do spoluvlastníckeho podielu všetkých členov SZZ ZO (vlastníkov záhradiek/chatiek), ktoré bude mať každý člen SZZ ZO, evidované v SZZ ZO pod svojim variabilným symbolom v podiele 1/219 – tiny, z každej vykúpenej časti/výmery spoločných pozemkov v SZZ ZO, sme v minulom a tomto roku začali priebežne kontaktovať pôvodných vlastníkov, za účelom zistenia rozsahu ich cenových predstáv za m² odpredaného/odkúpeného pozemku, v rámci celej lokality.**

Cieľom tejto aktivity bolo identifikovať cenové parametre vlastníkov jednotlivých spoločných pozemkov a z toho vyplývajúce priebežné zabezpečovanie financií za účelom realizácie vykupovania týchto spoločných pozemkov.



Aby sme mali zabezpečený priebežný výber financií od užívateľov a vlastníkov záhrad/chatiek, za účelom realizácie odkupovania (vysporiadania), resp. nájmu spoločných ciest a chodníkov, sme minulý rok na VČS odhlasovali sumu: **pre odkupovanie 77,50 € a pre nájom 7,50 €, t.j. spolu 85,00 €, na jednu záhradu/chatku/VS.**

Túto VČS schválenú povinnosť úhrady poplatku za účelom realizácie odkupovania (vysporiadania), resp. nájmu spoločných ciest a chodníkov, si k dnešnému dňu za rok 2022 splnilo cca 60 % členov SZZ ZO, ktorí týmto zároveň prejavili evidentný záujem a súhlas s touto efektívnou formou vysporiadania spoločných pozemkov v lokalite, a v tomto trende vysporiadania je potrebné postupne pokračovať aj v nasledujúcich rokoch až do úplného vysporiadania všetkých súkromných spoločných pozemkov.

Konanie cca 40 % členov SZZ ZO, ktorí si túto povinnosť nesplnili, je z hľadiska komplexnosti riešenia existujúceho problému veľmi nezodpovedné, pretože takýmto spôsobom sa celý proces odkupovania spoločných pozemkov (aj pre zodpovedných členov SZZ ZO), v dôsledku vedomého porušovania zákona týmito členmi SZZ ZO, výrazne komplikuje!

Tým pádom, **títo nezodpovední a zákon porušujúci členovia SZZ ZO** (vlastníci/užívatelia pozemkov, záhrad v lokalite), **majú zo zákona jednoznačnú povinnosť platenia/úhrady nájomného za spoločne užívané pozemky a zároveň sa tým v prípade neuhradenia nájomného, vystavujú z neplnenia si zákonnej povinnosti reálnym súdnym sporom, vo veci bezdôvodného obohatenia s vlastními týchto pozemkov!**

Členom SZZ ZO, ktorí v stanovenej lehote pozabudli uhradiť, alebo vedome úhradu nezrealizovali, bude tento nedoplatok zúčtovaný vo Vyúčtovacom lístku jar 2023!

Dobrou správou je, že sa nám predbežne s niektorými vlastními podarilo dohodnúť na odkúpení ich pozemkov v rámci lokality Lúčky 2, vďaka čomu môžeme tento rok začať s reálnym odkupovaním v zmysle vyššie uvedených pravidiel.

V prípade neprimeranosti kúpnopredajnej ceny (zo strany predávajúceho), resp. neochoty členov SZZ ZO (vlastníkov/užívateľov záhrad) odkúpiť si pomernú časť spoločných pozemkov v lokalite Lúčky 2., **sa kúpnopredajná cena pozemkov stanoví na základe znaleckého posudku, z ktorého sa bude určovať cena nájomného, za užívané spoločné pozemky.**

Pre tých členov SZZ ZO (vlastníkov/užívateľov pozemkov, záhrad), ktorí si odmietnu odkúpiť podiely v spoločných pozemkoch (cestách a chodníkoch) **sa momentom ignorancie možnosti tejto efektívnej formy vysporiadania spoločných pozemkov, začína rozbiehať koleso nabafujúcich sa problémov**, pretože tejto povinnosti vysporiadania užívaných pozemkov sa nemožno zbaviť vlastnou nečinnosťou, alebo z nedbanlivosti, ba práve naopak, **celý proces ponúkaného efektívneho vysporiadania spoločne užívaných pozemkov, ako to navrhuje predseda SZZ ZO, sa týmto členom SZZ ZO, ktorí si odmietnu odkúpiť podiely v spoločných pozemkoch, začne na individuálnej báze vysporiadania spoločných pozemkov, finančne predražovať a právne komplikovať z dôvodu vedomého porušenia zákona (viď. nižšie uvedené)!**

V súvislosti s odkupovaním spoločných pozemkov vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu, sme boli aj zo strany Slovenského pozemkového fondu v roku 2022, písomne oslovení a zároveň vyzvaní, aby členovia SZZ ZO ktorí nemajú ku dňu tejto výzvy odkúpené spoločné pozemky od SPF (v zmysle zaslaného a následne na našom webe zverejneného zoznamu členov SZZ ZO), aby títo členovia aktívne požiadali o uzatvorenie kúpnej zmluvy o odkúpenie spoločných pozemkov vo vlastníctve SPF, resp. v prípade, ak túto možnosť odmietnu, aby následne okamžite požiadali o uzatvorenie nájomnej zmluvy za účelom užívania pozemkov vo vlastníctve SPF!

O odkúpenie doposiaľ nevykúpených ale užívaných spoločných ciest a pozemkov (bez ohľadu na to, o ktoré pozemky v lokalite Lúčky 2 sa jedná, t.j. vlastníctvo SPF, alebo súkromní vlastníci), v celej SZZ ZO lokalita Lúčky 2, **sú zo zákona povinní všetci členovia SZZ ZO** (vlastníci/užívatelia pozemkov, záhrad) **v lokalite Lúčky 2** (sme jeden uzavretý rezort), **v opačnom prípade bude možné voči týmto neplatičom/dlžníkom, zo strany vlastníkov spoločných pozemkov, uplatniť na príslušnom súde inštitút bezdôvodného obohatenia s príslušnými právnymi a ekonomickými**



dôsledkami konania (týchto členov SZZ ZO – neplatičov/dlžníkov), z dôvodu porušenia zákonnej povinnosti na uzatvorenia nájomnej zmluvy, resp. kúpnopredajnej zmluvy na pozemok, za účelom možnosti užívania spoločných pozemkov.

Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov. Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení:

§ 451 (1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

§ 454 Bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

V prípade, ak odmietneme alebo budeme ignorovať/sabotovať ponuku vlastníkov o uzatvorenie kúpno – predajnej zmluvy na pozemky spoločných (vlastníkmi/užívateľmi pozemkov, záhrad užívaných) priestorov, bude osobnou povinnosťou každého člena SZZ ZO, aby bol individuálne s vlastníkom spoločných pozemkov aktívny v komunikácii o uzatvorenie nájomnej zmluvy na tieto spoločne užívané pozemky!!!

Ako som Vás z pozície predsedu SZZ ZO na minuloročnej VČS informoval, tento spôsob odkupovania spoločných pozemkov na SZZ ZO, je najefektívnejší a spravodlivý z viacerých nižšie uvedených dôvodov:

- každý člen SZZ ZO bude mať zabezpečený rovnaký podiel vo všetkých odkúpených pozemkoch od súkromných vlastníkov v 1/219 – tine, (tento podiel bude v rámci lokality zachovaný v rovnakej výmere aj po úmrtí vlastníka záhradky/chatky), vykúpené spoločné pozemky budú týmto pádom do budúcnosti nedeliteľné a nescudziteľné, to znamená, že aj v prípade úmrtia a následného dedenia, nedôjde k deleniu spoločných priestorov na dedičov, čím by sa tieto pozemky trieštili a do budúcnosti komplikovali spoluvlastnícke podiely následných vlastníkov záhradiek/chatiek,
- šetria sa poplatky za každý jednotlivý vklad do katastra nehnuteľností oproti individuálnemu spôsobu vysporiadavania so všetkými terajšími vlastníkami spoločných pozemkov/odkupovania pozemkov (t j. 219 členov x 66 € x počet jednotlivých odkupovania = len v prípade individuálneho odkupovania **napr. pri 20 až 25 – tich parcelách spoločných pozemkov, by sa na poplatku za vklad do katastra nehnuteľností na každého jedného člena lokality Lúčky 2, jednalo o sumu 1 320 – 1 650 €!**),
- šetria sa poplatky za vyhotovenie a spracovanie kúpnopredajnej zmluvy oproti individuálnemu spôsobu vysporiadavania so všetkými terajšími vlastníkami spoločných pozemkov/odkupovania pozemkov (t j. 219 členov x cca 250 € za zmluvu/podľa výmery a obťažnosti/ x počet jednotlivých odkupov = len v prípade individuálneho odkupovania **napr. pri 20 až 25 – tich parcelách spoločných pozemkov, by sa na jednej zmluve na každého jedného člena lokality Lúčky 2, jednalo o sumu 5 000 – 6 250 €!**),
- nie je potrebné individuálne zabezpečovať podpis každého člena SZZ ZO, pretože na strane kupujúceho bude **figurovať SZZ ZO** (ušetrenie obrovského množstva času a finančných nákladov na osobné zabezpečovanie získavania podpisov /v počte 219 členov/ na každú jednu kúpno – predajnú zmluvu a s tým súvisiace administratívno – právne a časové obštrukcie),
- iné súvisiace administratívno – právne, technické a finančné komplikácie.

Vzhľadom k vyššie uvedenému, **Vás chceme touto formou požiadať o Vaše udelenie resp. schválenie splnomocnenia pre štatutárov SZZ ZO** (formou zrealizovania už VČS 2022, odsúhlasenej finančnej úhrady člena SZZ ZO, na účet SZZ ZO), **vo veci odkupovania pozemkov/spoločných priestorov od súkromných vlastníkov, t. j. k priebežnému zabezpečeniu odkupovania spoločných pozemkov a podpisovania kúpnopredajných zmlúv v prospech SZZ ZO, vyššie uvedeným spôsobom, v rámci finančných, časových a technických možností zúčastnených strán.**



Čo sa týka napr. vysporiadania užívania spoločnej prístupovej cesty v lokalite Lúčky 1, tam sa nám po dlhých a komplikovaných rokovaniach podarilo dospieť k uzatvoreniu Nájomnej zmluvy (viď. web SZZ ZO), v ktorej sa nám oproti pôvodnej verzii nájomnej zmluvy predloženej zo strany **Urbárskeho pozemkového spoločenstva Žilina – Trnové**, podarilo vyrokovať rôzne ústupky v prospech členov SZZ ZO, napr. sa na základe nášho tlaku na urbáriát, vypustila možnosť navyšovania ceny z titulu medziročnej inflácie, **ako aj znížiť a ustáliť pôvodnú vyššiu sumu zo strany urbáriátu požadovaného ročného nájomného a iné.**

2. **V súvislosti s medziročným nárastom ceny elektrickej energie** (ďalej len „EE“) **o cca 350 %**, Vás chceme touto formou informovať, že SSE, nám pre rok 2023 ako dodávateľ EE, zaslala platobný predpis, v ktorom nám stanovila preddavkové platby za dodávku a distribúciu EE (odberné miesto s vyššou spotrebou) na obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 nasledovne:

- dátum splatnosti **15.02.2023** na úhradu **18 676 € s DPH**
- dátum splatnosti **15.08.2023** na úhradu **18 676 € s DPH, spolu za rok 37 352 € !!!**

Len pre porovnanie v roku 2022 boli preddavkové platby za dodávku a distribúciu EE na obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 nasledovne:

- dátum splatnosti 15.02.2022 na úhradu 5 343 € s DPH
- dátum splatnosti 15.08.2022 na úhradu 5 343 € s DPH, spolu za rok 10 686 €, čo je rozdiel 26 666 €!

Vzhľadom k enormnému navýšeniu ceny EE potrebnej aj pre pohon čerpadiel na zabezpečenie natlakovania vody do spoločného rozvodného systému, v rámci celej lokality (v záujme proporcionálneho využívania a pôžitkov z energetických zdrojov v rámci celej lokality počas celej sezóny, ako aj súvisiacej proporcionálnej spolupatričnosti jednotlivých členov, na finančných nákladoch súvisiacich so spoločne uhrádzanou EE), **budeme v tomto roku nútení prijať opatrenia** (v rámci rozvodnej siete chceme v priebehu roku 2023 začať s postupnou inštaláciou/montážou meračov úžitkovej vody/vodomerov na jednotlivé odberné miesta, t.j. na vodovodné prípojky jednotlivých odberateľov), **ktorými chceme v nasledujúcich rokoch postupne eliminovať zvýšené finančné náklady na prevádzku čerpadiel vody v prospech jednotlivých členov SZZ ZO, t.j. zabezpečenie spravodlivého financovania a rozpočítavania spotrebovanej EE.**

Prijatie nižšie uvedených opatrení znamená, že **každý člen SZZ ZO zaplatí v budúcnosti za EE v pomernej časti, ktorú skutočne odoberie, resp. spotrebuje na dodávku vody k jeho záhradke/chatke:**

- **v roku 2023 plánujeme začať s postupnou inštaláciou meračov úžitkovej vody/vodomerov** na jednotlivé odberné miesta (t.j. na vodovodné prípojky jednotlivých odberateľov k jednotlivým záhradkám), aby sa zabezpečil prístup k vode v rámci vodovodných prípojok v celej lokalite pre každého člena, počas celého obdobia (s ohľadom na výdatnosť sezónneho prítoku vody z prírodného zdroja) a za rovnakú cenu a zároveň zabránime plytvaniu vody a EE na dotlačenie vody do rozvodného systému v rámci celej lokality
- **v roku 2023 plánujeme vykonať postupné priebežné premeranie celej elektrickej siete** v lokalite (vykonanie kontrolných meraní, vykonanie revízií na jednotlivých odberných miestach, t.j. rozvodných skrinách užívateľov, elektromerov, RIS atď.), aby sme v maximálnej miere eliminovali energetické straty a pod.
- **v blízkej budúcnosti plánovanou výmenou starých elektromerov za digitálne elektromery** u jednotlivých odberateľov EE v rámci celej lokality, z dôvodu podielového spolufinancovania na energetických stratách elektromerov spôsobených v nepresnosti meraní EE, vzhľadom k ich fyzickému veku!

Staré (indukčné) elektromery, merače vody a pod., sa z dôvodu mechanického opotrebenia menia v určitých periódach v súlade s príslušnými technickými normami, aj v bytových domoch či chalupách, čím je na danom odbernom mieste zabezpečená presnosť merania počas celej doby životnosti (napr. 5 ročný cyklus a pod.)

Digitálne elektromery nemajú mechanické časti, čítanie hodnôt nevyžaduje indikáciu merača a ďalšie funkcie umožňujú používateľovi lepšie riadiť spotrebu energie. Počítadlá tohto typu sú založené na elektronických systémoch generujúcich impulzy pri frekvencii úmernej prietoku prúdu. **Takýto spôsob merania je presnejší ako pri indukčnom počítadle.**



V tejto súvislosti bude potrebné zabezpečiť financie v rozsahu cca 50 € / VS (cena materiálu vrátane montáže vodomeru a vykonania elektrických revízií na jednotlivých odberných miestach), aby sme následne začali realizovať montáž meračov vody na jednotlivých odberných/prípojných miestach.

Členovia SZZ ZO, ktorí budú mať záujem o inštalovanie vodomeru na vodovodnej prípojke vody k svojej záhrade, **vyjadria svoj súhlas z realizáciou tohto opatrenia, zaslaním v tomto roku určenej (vzhľadom k pohybu cien materiálu a práce, orientačnej) sumy na účet SZZ ZO.**

Ak si prípojku prostredníctvom meračov vody vyššie uvedenou formou v určenej lehote neuplatníte (t.j. neuhradíte orientačné finančné náklady na kúpu a montáž meračov vody), po ukončení montáže meračov vody v rámci oboch lokalít, prístup k vode už mať nebudete.

Z dôvodu enormne zvýšenej ceny a zároveň spotreby EE potrebnej na pohon čerpadiel vody, ako aj opakovaný nedostatočný prirodzený prítok vody z prírodného zdroja, montáž meračov na jednotlivé odberné miesta/prípojky, bude do budúcnosti podmienkou plnohodnotného spustenia vody v roku 2023 a nasledujúcich.

Vodovodné prípojky na jednotlivých odberných miestach, ktoré sú na spoločných cestách momentálne prístupné všetkým bez rozdielu, budú po tomto opatrení znefunkčnené/nepriístupné!

V súvislosti s vyššie uvedenými opatreniami plánujeme v tomto roku v rámci jednotlivých sekcií vodovodného rozvodu nainštalovať guľové ventily, pomocou ktorých budeme v prípade poruchy časti vodovodného potrubia, vedieť zabezpečiť len sekčné odstavenie vody. Doteraz sa musel, resp. stále musí pri poruche potrubia, celý vodovodný systém vypúšťať a znovu napúšťať, čím sme doteraz prichádzali, resp. pokiaľ sa to nezrealizuje, budeme prichádzať o nemalé financie!

V súvislosti so zvýšenou cenou spotrebovanej EE, bude od roku 2023 doplnený polročný termín oznamovacej povinnosti členov SZZ ZO v, t.j. povinnosť zasláť odpočet spotrebovanej EE (vyúčtovanie za uplynulé obdobie = foto elektromera, VS záhradky/chatky, mena a priezviska vlastníka/užívateľa), elektronickou formou na e-mailovú adresu: luckyza@luckyza.sk, ktoré sa bude realizovať každoročne **v termíne od 01.06. – 14.06. a od 01.11. – 14.11. príslušného roku.**

Následné fyzické vykonanie odpočtov EE u nezodpovedných členov/odberateľov EE, ktorí si túto povinnosť nesplnia, **sa bude realizovať v termíne do 15 dní od určeného termínu (týmto nezodpovedným členom/odberateľom EE, ktorí si v tomto termíne nesplnia oznamovaciu povinnosť, bude následne v ročnom vyúčtovaní, zaúčtovaný poplatok za fyzický zrealizovaný odpočet EE).**

Vzhľadom k požiadavkám doby, sme aktualizovali aj Osadový poriadok, ktorý máte k dispozícii k nahliadnutiu na webovej stránke SZZ ZO <http://www.luckyza.sk>, s farebne zvýraznenými zmenami. Tieto farebné zmeny sa budú následne odsúhlasovať na VČS.

Na záver Vás chceme všetkých veľmi pekne poprosiť a požiadať zároveň o finančnú disciplínu v rámci dodržania uvedených splátkových termínov a uhrádzania predpísaných súm na úhradu poplatkov súvisiacich s užívaním Vašich nehnuteľností, uvedených vo vyúčtovacích lístkoch, na základe ktorých priebežne zabezpečujeme prevádzkovú réžiu, údržbu a súvisiace prevádzkové činnosti SZZ ZO, ako celku.

V súvislosti s efektívnou evidenciou realizovaných úhrad **Vás chceme poprosiť, aby ste úhradu vyššie uvedených poplatkov vykonali bankovým prevodom, resp. vkladom v hotovosti podľa účelu (uvedte do poznámky), na vyššie uvedené čísla bankových účtov vedených v ČSOB, na základe čoho pre Vás zrealizujeme, resp. zabezpečíme vyššie uvedené činnosti a zároveň Vám bude vydaná členská známka na rok 2023.**



Všetky dôležité záležitosti týkajúce sa SZZ ZO, sú predmetom rokovania/hlasovania členskej schôdze, preto žiadame a odporúčame všetkým členom SZZ ZO (vlastníkom a nájomcom záhrad), aby sa aktívne sa zúčastňovali na členských schôdzach (ktoré sa konajú len 1 x ročne) a ovplyvňovali tak dianie v SZZ ZO vo svoj osobný prospech a v prospech kvalifikovanej väčšiny.

Je to jeden z hlavných spôsobov, ako viete Vy sami rozhodnúť o riešení problémov a návrhov týkajúcich sa SZZ ZO, čo prispeje k spokojnému užívaniu Vašich záhrad a spoločných priestorov celej lokality!

Ďakujeme Vám za pochopenie, ústretovosť pri riešení danej problematiky a osobnú účasť na členskej schôdzi.

ĎAKUJEME, ŽE PRAVIDELNE SLEDUJETE WEBOVÚ STRÁNKU SZZ ZO, KDE NÁJDETE VŠETKY AKTÁLNE INFORMÁCIE!

www.luckyza.sk

V Žiline dňa 27.03.2023

S pozdravom

Slovenský zväz záhradkárov
ZO 28 – 21 Žilina – Lúčky, v zastúpení

JUDr. Juraj Jánošík, predseda, v. r.

Eva Hrnčiarová, tajomník, v. r.

Dušan Štiga, podpredseda, v. r.

