

Urbárska spoločnosť, Pozemkové spoločenstvo Hrubov

Z M L U V A
pozemkového spoločenstva s
právnou subjektivitou

**Prijaté na valnom Zhromaždení podielnikov Urbárskej spoločnosti,
Pozemkového spoločenstva Hrubov dňa 27.07.2019**

Zmluva

**o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti
v zmysle § 5 Zákona č. 97 / 2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách
V znení neskorších predpisov**

Základné ustanovenia

- 1/ Názov pozemkového spoločenstva je: **Urbárska spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Hrubov**, ("ďalej len spoločenstvo "
- 2/ Sídlo spoločenstva je: Hrubov 98, 067 23 Baškovce
- 3/ IČO: 42380227

Čl. I.

Založenie, vznik a trvanie spoločenstva

Spoločenstvo bolo založené zmluvou o pozemkovom spoločenstve zo dňa 01.02.2014. Zmluva bola schválená zhromaždením spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti % členov spoločenstva prítomných všetkých vlastníkov podielov z celkového počtu.

Spoločenstvo bolo zapísané do registra Okresným úradom Humenné, pozemkovým a lesným odborom dňa 04.03.2014 pod č. R- 0064/702.

Spoločenstvo sa založilo na dobu neurčitú.

Čl. II.

Hospodárenie spoločenstva

Spoločenstvo na účely podnikania na spoločnej nehnuteľnosti ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nim.

a/ vykonáva poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov, ťažbová činnosť, ťažba dreva a predaj drevnej hmoty, prenajíma pozemky spoločenstva na výkon práva poľovníctva začlenené do poľovného revíru „LAZY“ pre PZ Vlčie Pakostov.

b/ hospodári v lesoch a na vodných plochách, ochraňuje les pred škodlivou činnosťou

Spoločenstvo vykonáva činnosti podľa odseku 1 v súlade s osobitnými predpismi.

Spoločenstvo nebude vykonávať podnikateľskú činnosť (§ 19 ods. 3 zákona).

Čl. III.

Členstvo v spoločenstve, práva a povinnosti členov spoločenstva

1/ Členmi spoločenstva podľa tejto zmluvy sú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Členstvo v spoločenstve za trvania spoločenstva vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje aj k zmluve o spoločenstve.

2/ Fond vykonáva práva člena spoločenstva, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona, len ak zhromaždenie rozhoduje o:

- schválení zmluvy o spoločenstve a jej zmeny, okrem zmien v zozname členov a zozname nehnuteľností,
- schvaľuje stanovy a ich zmeny,
- rozhoduje o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 zákona,
- rozhoduje o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- rozhoduje o zrušení spoločenstva,

Fond nemôže užívať pozemky, ktoré zodpovedajú podielom na spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2, ale užíva ich spoločenstvo; fond prijíma podiel na zisku alebo na nájomnom podľa § 20 zákona č. 97/2013 Z.z.

3/ Spoločenstvo vedie zoznam členov podľa údajov katastra nehnuteľností. Do zoznamu sa zapisuje: meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia fyzickej osoby, názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby.

Zapisuje sa aj pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve, dátum vzniku členstva v spoločenstve, právny predchodca člena spoločenstva a dátum zápisu do zoznamu členov.

4/ Spoločenstvo vedie zoznam nehnuteľností. Do zoznamu nehnuteľností sa zapisuje: katastrálne územie, čísla listov vlastníctva, parcelné čísla, druh a výmera pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.

5/ Člen spoločenstva, fond a správca má právo nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy.

6/ Členovia spoločenstva, fond a správca sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku. Spoločenstvo je povinné zapísať do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa ich nahlásenia.

7/ Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti. Spoločenstvo, ktoré je členom seba samého, nemá pri rozhodovaní zhromaždenia žiadne hlasy.

Na práva a povinnosti členov spoločenstva sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak Zákon o pozemkových spoločenstvách neustanovuje inak.

Čl. IV.

Orgány spoločenstva

1/ Orgánmi spoločenstva sú :

a/ zhromaždenie,

b/ výbor,

c/ dozorná rada

2/ Do orgánov spoločenstva môžu byť volené fyzické osoby staršie ako 18 rokov alebo právnické osoby, ktoré sú členmi spoločenstva, a najneskôr v deň voľby písomne oznámili spoločenstvu svoju kandidatúru. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva.

3/ Členstvo v orgánoch spoločenstva zaniká uplynutím funkčného obdobia orgánu spoločenstva, odvolaním, smrťou fyzickej osoby, zánikom právnickej osoby, alebo písomným oznámením o vzdaní sa členstva.

4/ Volebné obdobie orgánov spoločenstva je päť rokov. Funkčné obdobie orgánov spoločenstva sa začína v piaty deň po zvolení orgánu spoločenstva. Dĺžka funkčného obdobia orgánov spoločenstva nesmie presiahnuť dĺžku ich volebného obdobia.

Čl. V.

Zhromaždenie

1/ Zhromaždenie je najvyšší orgán spoločenstva a je tvorené členmi spoločenstva, respektíve ich splnomocnencami.

2/ Zhromaždenie zvoláva výbor jedenkrát do roka spravidla v 1. štvrtroku roka pri schvaľovaní účtovnej závierky. Za právoplatné sa považuje také zhromaždenie, kde sú prítomní členovia spoločenstva s nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva.

3/Miesto, čas a program rokovania zhromaždenia musia byť oznámené členom spoločenstva včas pred termínom zhromaždenia v súlade so zákonom č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len zákon) a zmluvou o pozemkovom spoločenstve. Minimálna doba na zvolanie zhromaždenia je tridsať dní pred jeho konaním. Zvolanie zhromaždenia sa uskutočňuje aj pozvánkou doručenou členovi pozemkového spoločenstva a to poštou alebo odovzdaním pozvánky, alebo iným vhodným spôsobom najneskôr pätnásť dní pred konaním zhromaždenia.

4/ Zhromaždenie môže zasadať formou čiastkových schôdzí, ak o tom rozhodne výbor, pričom čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia zhromaždenia. Program čiastkových schôdzí musí byť rovnaký. Každý člen spoločenstva môže hlasovať len na jednej z čiastkových schôdzí. Pri rozhodovaní sa sčítavajú hlasy odovzdané na všetkých čiastkových schôdzach. Na zvolávanie čiastkovej schôdze sa primerane vzťahuje § 14 ods. 2 až 4 a 6.

5/ Na hlasovaní sa podieľajú členovia spoločenstva podľa veľkosti vlastnickeho podielu spoločnej nehnuteľnosti s uvedením počtu hlasov každého podielníka. Každý podielník ma jeden hlas na jeden podiel.

6/ Zhromaždenie rozhoduje o prijatí uznesenia hlasovaním. Hlasovanie sa vykonáva zdvihnutím ruky s kartičkou, na ktorej je uvedený počet hlasov a jednoduchým spočítaním hlasov.

7/ Zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), i), a j) zákona č. 97/2013 Z.z. nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov spoločenstva; o veciach podľa § 14 ods. 7 písm. c), f), g), h) a k) zákona č. 97/2013 Z.z. zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona č. 97/2013 Z.z. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.

8/ Voľby členov výboru spoločenstva, dozornej rady a náhradníkov prebiehajú verejným hlasovaním.

9/ Program zhromaždenia pripravuje výbor. Zhromaždenie môže hlasovaním zmeniť, alebo doplniť program.

10/ Výbor je povinný pripraviť kompletnú písomnú dokumentáciu na rokovanie zhromaždenia tak, aby bolo možné počas priebehu zhromaždenia prijať kvalifikované rozhodnutia.

11/ Zhromaždenie schvaľuje:

- zmluvu o spoločenstve a jej zmeny, stanovy, zmenu stanov a iných pravidiel spoločenstva,
- ročnú správu výboru a dozornej rady,
- ročný plán činnosti a hospodárenia spoločenstva,
- účtovnú závierku,
- vysporiadanie hmotných záujmov členov spoločenstva,
- návrhy členov spoločenstva predložené na zhromaždení,
- zánik spoločenstva, jeho premenu alebo zrušenie

12/ Zhromaždenie rozhoduje o :

- sťažnostiach o ktorých nerozhodla dozorná rada,
- kúpe a predaji nehnuteľnosti – majetkových prevodov spoločnosti,
- zrušení a likvidácii spoločnosti,
- systéme motivácie výkonných pracovníkov spoločnosti,
- pohľadávkach a záväzkoch spoločnosti voči tretím osobám v súhrnnej hodnote vyššej ako 5 000€.

13/ Zhromaždenie si môže vyhradiť právo rozhodovania aj vo veciach patriacich do kompetencie ostatných orgánov spoločnosti podľa schválených stanov.

14/ Zhromaždenie na svojom zasadnutí volí zapisovateľa, dvoch overovateľov zápisnice, skrutátorov hlasov, mandátovú, návrhovú komisiu a v prípade volieb aj volebnú komisiu.

15/ Na zhromaždení spoločnosti môže člena spoločnosti zastupovať na základe písomného splnomocnenia iný člen spoločnosti, prípadne iná fyzická osoba spôsobilá k právnym úkonom. Tento splnomocnenec má toľko hlasov, koľko hlasov má splnomocniteľ a má na valnom zhromaždení všetky jeho práva a povinnosti.

16/ Z rokovania zhromaždenia sa vyhotovuje zápisnica, ktorá obsahuje prijaté uznesenie zhromaždenia, počet prítomných členov a výsledky hlasovania k jednotlivým otázkam. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina zo zhromaždenia, plnomocenstvá a ďalšie písomné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania zhromaždenia.

17/ Zápisnicu zo zhromaždenia podpisuje predseda, člen výboru a dvaja overovatelia zvolení zhromaždením. Zápisnicu s prílohami uchováva výbor spoločnosti a každý člen spoločnosti má právo do zápisnice nahliadnuť, keď o to požiada.

Čl. VI.

Výbor

1/ Je štatutárnym a výkonným orgánom spoločnosti a za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu. Volí sa na obdobie päť rokov a má 5 členov, vrátane predsedu spoločnosti.

2/ Výbor riadi činnosť spoločnosti, rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, ktoré neboli vyhradené inému orgánu spoločnosti.

3/ Členov výboru spoločnosti volí zhromaždenie spoločnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločnosti okrem hlasov fondu.

4/ Rokovanie výboru zvoľáva, organizuje a riadi predseda. Medzi zasadnutiami výboru riadi činnosť spoločnosti predseda.

5/ Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného člena výboru.

6/ Zabezpečuje činnosť spoločnosti v období medzi zhromaždeniami v rozsahu svojich kompetencií daných zmluvou o založení a stanovami.

7/ Pripravuje a uzatvára nájomné a obchodné zmluvy a na zhromaždení podáva o tom informáciu.

8/ Výbor koná za členov spoločnosti pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva.

9/ Výbor uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 zákona č. 97/2013 Z.z., ak tak rozhodlo zhromaždenie.

podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona o pozemkových spoloč. len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), d), e), i) a j).

2/ Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.

3/ Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje aj k zmluve o spoločenstve.

4/ Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.

5/ Ak je spoločná nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva a pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve nemožno určiť podľa odseku 4, možno ho určiť dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia.

6/ Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkúpnom práve ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastní podiel spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti, podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa ods. 10 § 9 zákona č. 97/2013 Z.z. možno ho previesť tretej osobe.

7/ Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

8/ Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný, ak by podiel spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti presiahol 49%.

9/ Zmluvu o prevode vlastníctva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách; tým nie sú dotknuté ustanovenia § 30 ods. 5 písm. a.) zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

10/ Výnos z predaja oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníckeho práva na oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Na nakladanie s podielmi na oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá fond sa vzťahuje § 17 až 20 zákona č. 180/1995

11/ Na zriadenie vecného bremena zmluvou a na obmedzenie vlastníckeho práva vyvlastnením sa primerane vsťahujú ods 10 a 11 § 9 zákona č. 97/2013 Z.z.

12/ Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať.

13/ Na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka § 8 ods.1, § 9 ods.1 až 3 a 7 až 10, § 10 ods.4 a § 15 ods.2 až 4, ak zákon o pozemkových spoločenstvách neustanovuje inak.

Čl. IX.

Fond

1/ Fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

2/ Fond nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti:

- nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností,
- ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané.

3/Fond nemôže užívať pozemky, ktoré zodpovedajú podielom na spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2, ale užíva ich spoločenstvo; fond prijíma podiel na zisku alebo na nájomnom podľa § 20 Zákona č. 97/2013 Z.z.

4/ Fond vykonáva práva člena spoločenstva, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), d), e), i) a j) zákona č. 97/2013 Z.z.

5/ Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré fond spravuje podľa § 10 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z. predkupné právo. Ak žiaden z vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ani spoločenstvo v ich mene neprejaví v určenej lehote záujem o kúpu podielov spoločnej nehnuteľnosti, fond môže vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž za rovnakých podmienok.

6/Fond v konaní pred súdom , alebo pred orgánom verejnej správy koná v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2 § 10 zákona č. 97/2013 Z.z. vo veciach podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to aj vtedy , ak vlastnícke právo týchto vlastníkov je sporné.

Čl. X.

Zrušenie a zánik spoločenstva

1/ Spoločenstvo sa zruší:

- znížením počtu členov spoločenstva na menej ako päť,
- dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva, alebo dňom, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť,
- zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia, zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku, zrušením konkurzu pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
- rozhodnutím zhromaždenia.

2/ Na zrušenie spoločenstva sa primerane vzťahujú všeobecné ustanovenia o likvidácii spoločnosti podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.

3/ Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra.

4/ Člen spoločenstva môže podať na súd návrh na zrušenie spoločenstva, ak spoločenstvo nevykonáva činnosť a výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov a nenastúpil náhradník alebo nie sú zvolení členovia výboru a dozornej rady.

5/ Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Do 30 dní odo dňa zrušenia spoločenstva je povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu alebo určiť obhospodarovateľa lesa.

6/ Spoločenstvo nemôže zmeniť právnu formu na družstvo alebo na obchodnú spoločnosť ani na inú právnickú osobu; tým nie je dotknuté právo členov spoločenstva založiť družstvo, obchodnú spoločnosť, alebo inú právnickú osobu.

7/ Návrh na zápis zrušenia spoločenstva podáva navrhovateľ, ktorým je predseda spoločenstva. Navrhovateľ je povinný podať návrh na zápis zrušenia spoločenstva do 60 dní odo dňa rozhodnutia zhromaždenia o zrušení spoločenstva.

Čl. XI.

Prevádzkové a organizačné opatrenia

Podľa vlastných podmienok upravených v stanovách, alebo schválených výborom.

Čl. XII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1/ Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej schválenia zhromaždením spoločenstva.
- 2/ Dňom schválenia tejto zmluvy zhromaždením zaniká doteraz platná zmluva o spoločenstve zo dňa 01.02.2014 a je plne nahradená touto zmluvou o spoločenstve.
- 3/ Práva a povinnosti touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o pozemkových spoločenstvách a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

Zmluva schválená zhromaždením spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, členov spoločenstva s názvom Urbárska spoločnosť, Pozemkové spoločenstvo Hrubov prítomných 70% všetkých vlastníkov podielov z celkového počtu.

Táto zmluva má 8 strán. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- zoznam členov spoločenstva
- zoznam nehnuteľností spoločenstva
- prezenčná listina členov spoločenstva zo zhromaždenia

V Hrubove dňa 27.07.2019

Za výbor spoločenstva:

.....
Predseda: Pavol Orlej

.....
Podpredseda: Štefan Trusak

Za dozornú radu spoločenstva:

.....
Predseda dozornej rady: Slavomír Balko