

# **Návrh zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnutelnosti v zmysle § 5 Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách**

Názov pozemkového spoločenstva: **Pasienkové spoločenstvo, pozem. spol. Kyncel'ová**  
Sídlo pozemkového spoločenstva: **Kyncel'ová 39, 974 01 Kyncel'ová**

## **Preambula**

Spoluvlastníci podielov (uvedení v zozname spoluvlastníkov tvoriaci prílohu zmluvy) spoločnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území **Šalková**, obce **Banská Bystrica**, ktorou sa v zmysle § 8 odst. 1 zákona rozumie jedna nehnuteľná vec, pozostávajúca z viacerých samostatných pozemkov, ktorá je zapísaná na nižšie uvedených listoch vlastníctva sa s cieľom jej spoločného obhospodarovania a užívania podľa § 2 odst.1 písm. d)/ dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o pozemkovom spoločenstve ako právnickej osoby v zmysle § 3 zákona č. 97/2013 Z. z.

## **Čl. I**

### **Založenie, vznik a trvanie spoločenstva**

- (1) Spoločenstvo sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti, alebo vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. O založení spoločenstva a voľbe členov orgánov sa vyhotoví notárska zápisnica.
- (2) Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra.
- (3) Spoločenstvo sa zakladá na dobu neurčitú.

## **Čl. II**

### **Hospodárenie spoločenstva**

- (1) Spoločenstvo na účely podnikania na spoločnej nehnuteľnosti, alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, 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,
  - b. hospodári v lesoch,
- (2) Spoločenstvo vykonáva činnosti podľa odseku 1 v súlade s osobitnými predpismi
- (3) Spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov
- (4) Hospodárenie spoločenstva sa realizuje podľa rozpočtu schváleného zhromaždením pre každý rok.

## **Čl. III**

### **Členstvo v spoločenstve, práva a povinnosti členov spoločenstva**

- (1) Členmi spoločenstva podľa tejto zmluvy sú všetci vlastníci podielov 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 pristupuje aj k zmluve o spoločenstve.
- (2) Spoločenstvo vedie zoznam svojich členov podľa údajov katastra nehnuteľností. Do zoznamu sa zapisuje:
  - a. u fyzických osôb – meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia
  - b. u právnickej osoby – názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby.Do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností sa zapisujú zmeny evidovaných skutočností vrátane zmien v členstve spoločenstva a zmien údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne

obhospodarovaných nehnuteľnostiach. Spoločenstvo je povinné zapísať do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa nahlásenia.

- (3) Člen spoločenstva má právo nahliadnuť do zoznamu a žiadať a robiť si z neho výpisy.
- (4) Členovia spoločenstva **sú povinní** všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do **dvoch mesiacov** odo dňa ich vzniku.
- (5) Pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločenstva na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností všetkých členov spoločenstva.
- (6) Ak tretia osoba tvrdí, že je spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti a toto právo nemôže hodnoverne preukázať príslušnou listinou alebo iným spôsobom, spoločenstvo odkáže túto tretiu osobu na konanie pred príslušným súdom.
- (7) 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 podľa odseku 1 písm. b/ a c/ môžu byť volené osoby staršie ako 18 rokov, alebo právnické osoby, ktoré sú členmi spoločenstva. Členom výboru spoločenstva, dozornej rady a iného orgánu spoločenstva zriadeného zmluvou o spoločenstve môže byť iba fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva.
- (3) Volebné obdobie orgánov spoločenstva pod písm. b/ a c/ je stanovené touto zmluvou na obdobie 5 rokov. Ak na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva nastupuje náhradník, alebo je zvolený nový člen jeho funkčné obdobie trvá do konca funkčného obdobia orgánu spoločenstva.
- (4) Členovi orgánu spoločenstva pod písm. b/ a c/ možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie na návrh výboru.
- (5) Ak výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov a nenastúpil náhradník, alebo nie sú zvolení členovia výboru a dozornej rady alebo výboru a dozornej rade uplynulo funkčné obdobie a ani opakovane nie je zvolený nový výbor alebo dozorná rada môže člen spoločenstva podať na súd návrh na zrušenie spoločenstva.

#### **Čl. V** **Zhromaždenie**

- (1) Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva. Zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor spoločenstva najmenej raz za rok. Výbor je povinný pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia všetkých členov spoločenstva. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia na obvyklom mieste uverejnenia a na svojom webovom sídle, ktorým je [www.kyncelova.sk](http://www.kyncelova.sk). V pozvánke na zasadnutie zhromaždenia a v oznámení o zasadnutí zhromaždenia výbor uvedie názov a sídlo spoločenstva, miesto, dátum a hodinu zasadnutia zhromaždenia, údaj, či ide o čiastkovú schôdzu alebo mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, program zasadnutia zhromaždenia a poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj podiel podľa § 9 ods. 8, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.
- (2) Výbor je povinný zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu všetkých hlasov členov spoločenstva, v termíne, ktorý navrhnú členovia spoločenstva. Ak výbor nezvolá zasadnutie zhromaždenia, alebo

ak ho zvolá v inom termíne, na ktorom sa nedohodol s členmi spoločenstva, ktorí ho o zvolanie zasadnutia zhromaždenia požiadali, zasadnutie zhromaždenia zvolá splnomocnený zástupca členov spoločenstva, alebo dozorná rada.

- (3) Výbor môže rozhodnúť o uskutočnení zasadania zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania. Výbor pripojí k pozvánke materiály, o ktorých má zhromaždenie rokovať, hlasovacie lístky a návratovú obálku. V pozvánke uvedie dátum, do ktorého má byť odoslaná návratová obálka s hlasovacím lístkom a poučenie o spôsobe hlasovania a úprave hlasovacieho lístka.
- (4) **Do pôsobnosti zhromaždenia patrí**
  - a. schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny,
  - b. schvaľovať stanovy a ich zmeny,
  - c. voliť a odvolávať členov a náhradníkov členov orgánov spoločenstva,
  - d. rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods.2,
  - e. rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10,
  - f. rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností a nakladaní s majetkom spoločenstva,
  - g. schvaľovať ročnú účtovnú závierku,
  - h. rozhodovať o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty,
  - i. rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
  - j. rozhodovať o zrušení spoločenstva,
  - k. rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva.
- (5) Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní o právach a povinnostiach taký počet hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností.
- (6) Zhromaždenie rozhoduje vo veciach podľa bodu (4) článku V. nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov členov spoločenstva. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.
- (7) 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.,3.,4.,6 Z. č.97/2013.
- (8) Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa bodu (4) článku V. písm. a.,b.,d.,e.,i.,j.
- (9) Výbor je povinný informovať okresný úrad o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania.

## **Čl. VI.**

### **Výbor**

- (1) Výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje zákon, zmluva o spoločenstve, alebo stanovy, alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené zákonom o pozemkových spoločenstvách iným orgánom spoločenstva.
- (2) Výbor koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, alebo ich môže zastupovať (okrem členov spoločenstva uvedených v zákone o pozemkových spoločenstvách podľa § 10 ods. 1 a 2) vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.

- (3) Výbor má 3 členov. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločenstva. Predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov. Predseda poverí člena výboru na zastupovanie.
- (4) Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru.
- (5) Predsedu spoločenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje poverený člen výboru zapísaný v registri.
- (6) Členovi výboru možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.
- (7) Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou uzávierkou aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrada straty.
- (8) Spoločenstvo, v ktorom výboru uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor, alebo ak výbor nemá potrebný počet členov a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia nového výboru, alebo člena výboru môže vykonávať len:
  - a. úkony smerujúce k zvolaniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru, alebo člena výboru
  - b. náhodnú ťažbu a činnosť zameranú na ochranu lesa
  - c. úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosť.
- (9) Výbor je na konci funkčného obdobia povinný protokolárne odovzdať všetku dokumentáciu novozvolenému výboru do 30 dní.

## **ČI. VII.**

### **Dozorná rada**

- (1) Dozorná rada kontroluje činnosť spoločenstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Dozorná rada zodpovedá za výkon svojej činnosti zhromaždeniu.
- (2) Dozorná rada má 3 členov. Počet členov dozornej rady, ktorí nie sú členmi spoločenstva, musí byť menší ako počet členov dozornej rady, ktorí sú členmi spoločenstva. Členstvo v dozornej rade je nezlučiteľné s členstvom vo výbore.
- (3) Na čele dozornej rady stojí predseda dozornej rady. Predsedu dozornej rady volí dozorná rada z členov dozornej rady.
- (4) Členovi dozornej rady možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.
- (5) Dozorná rada má právo zvolať zhromaždenie, ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva alebo ak je podozrenie, že došlo k porušeniu Zákona 97/2013 Z. z. alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo k porušeniu tejto zmluvy alebo stanov. Dozorná rada má v takom prípade povinnosť výboru podľa článku V. ods. 1. a ods. 3. tejto zmluvy.
- (6) Dozorná rada je na konci funkčného obdobia povinná protokolárne odovzdať všetku dokumentáciu novozvolenej dozornej rade do 30 dní.

## **ČI. VIII.**

### **Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti**

- (1) Členmi spoločenstva sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti.
- (2) Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti. Pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2000 m<sup>2</sup>.
- (3) Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti sa prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva stáva členom spoločenstva a vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu. 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) Ak nemožno preukázať veľkosť podielov vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a), Zákona 97/2013 Z. z. považujú sa ich podiely za rovnaké.
- (7) Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, / § 140 Občianskeho zákonníka / 3) ak nejde o prevod podľa § 11 ods.2 Zákona 97/2013.
- (8) Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti. Podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci, alebo v ich mene, spoločenstvo môže ho previesť tretej osobe.
- (9) Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.
- (10) Ak výbor v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uzatvorí zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, nadobúdateľom tohto podielu sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti v pomere podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo.
- (11) Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný, ak by podiel spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti presiahol 49%.
- (12) Zmluvu o prevode vlastníctva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách.
- (13) Výnos z predaja oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti.
- (14) Na zriadenie vecného bremena zmluvou a na obmedzenie vlastníckeho práva vyvlastnením sa primerane vzťahujú odseky 12 a 13 tohto článku.
- (15) Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať.

## **Čl. IX.**

### **Zrušenie a zánik spoločenstva**

- (1) Spoločenstvo sa zrušuje:
  - a. znížením počtu členov spoločenstva na menej ako päť,
  - b. dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva alebo dňom, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť,
  - c. 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,
  - d. rozhodnutím zhromaždenia.
- (2) Člen spoločenstva môže podať na súd návrh na zrušenie spoločenstva ak,
  - a. spoločenstvo nevykonáva činnosť,
  - b. výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov a nenastúpil náhradník, alebo nie sú zvolení členovia výboru a dozornej rady, alebo výboru a dozornej rade uplynulo funkčné obdobie a ani opakovane nie je zvolený nový výbor alebo nová dozorná rada
- (3) Ak sa spoločenstvo zrušuje likvidáciou, na likvidáciu spoločenstva sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o likvidácii obchodných spoločností.
- (4) Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku.

(5) Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra.

## Čl. X.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej schválenia zhromaždením spoločenstva.
- (2) Nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť pôvodná zmluva o spoločenstve zo dňa 18.01.2014.
- (3) Táto zmluva bola upravená podľa Zákona 97/2013 Z.Z. účinného od 01.10.2018.
- (4) 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.
- (5) Zmluva schválená zhromaždením spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, členov spoločenstva s názvom **Pasienkové spoločenstvo, pozem. spol. Kynceľová** pomerom hlasov xxx/576 dňa 31.05.2019 t.j. xx,x % všetkých hlasov s účinnosťou od 1.7.2019.
- (6) Táto zmluva má 6 strán.
- (7) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
  - a. zoznam členov spoločenstva
  - b. zoznam nehnuteľností
  - c. prezenčná listina členov spoločenstva zo zhromaždenia, na ktorom bola schválená táto zmluva

### V Kynceľovej dňa 31.05.2019

Za výbor spoločenstva:

Predseda: Pavol Bielik

Poverený člen: Ing. Ján Styk

Za dozornú radu spoločenstva:

Predseda: Ing. Branislav Styk