

# **Urbárska spoločnosť pozemkové spoločenstvo Richvald**

## **Zmluva**

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

**schválená na Valnom zhromaždení Urbárskej spoločnosti pozemkové  
spoločenstvo Richvald, konanom v Richvalde dňa 21.2.2014**

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

**Časť A.**

**Preambula**

1. Urbárska spoločnosť pozemkové spoločenstvo Richvald vzniklo najprv ako združenie bez právnej subjektivity. V roku 2002 došlo k jeho transformácii na pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou. Rozhodnutím Okresného úradu v Bardejove, odboru pozemkového, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva č. 3/2002/00404 zo dňa 14.3.2002 bolo pozemkové spoločenstvo zaregistrované v registri pozemkových spoločenstiev pod číslom: 3/2002/00404-64 s dňom vzniku 15.3.2002.

2. V súlade s ust. § 31 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) Urbárska spoločnosť pozemkové spoločenstvo Richvald prispôsobuje svoje právne pomery ustanoveniam tohto zákona a preto prijíma Zmluvu o pozemkovom spoločenstve v zmysle ust. § 5 zákona (ďalej len „Zmluva“).

**Čl. I**

**Názov spoločenstva**

1. Pozemkové spoločenstvo má názov :

**Urbárska spoločnosť pozemkové spoločenstvo Richvald**

( v ďalšom texte len „spoločenstvo“).

2. Spoločenstvo je v zmysle ust. § 3 zákona právnickou osobou a je založené na dobu neurčitú.

**Čl. II**

**Sídlo spoločenstva**

1. Sídлом spoločenstva je Richvald, 085 01 Bardejov.

2. Výbor má právo rozhodnúť o presnej adrese sídla spoločenstva, ktorá bude zapísaná v registri pozemkových spoločenstiev.

### Čl. III

#### Spoločná nehnuteľnosť

1. Spoluvlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorou sa v zmysle § 8 ods. 1 zákona rozumie jedna nehnuteľná vec, pozostávajúca z viacerých samostatných pozemkov a je nedeliteľná, ak zákon neustanovuje inak, sa nachádza v katastrálnom území Richvald, okres Bardejov. Pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m<sup>2</sup>. Toto obmedzenie sa však nevzťahuje na nadobudnutie vlastníctva prechodom, t.j. dedením alebo vysporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo zákona. Čísla listov vlastníctva, parcelné čísla, druh a výmera pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti sú uvedené v časti **B** tejto Zmluvy.

2. V prípade konania o navrátenie vlastníctva (určenie vlastníctva k pozemkom, patriacim k spoločnej nehnuteľnosti pred štátnymi orgánmi, orgánmi verejnej správy a súdmi), je Výbor oprávnený aktualizovať časť **B** tejto Zmluvy po ukončení jednotlivých konaní.

### Čl. IV

#### Hospodárenie spoločenstva

1. Spoločenstvo na účely podnikania na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nim hospodári v lesoch.

2. Spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov § 19 odst. 3 zákona.

3. Zásady hospodárenia spoločenstva sú upravené v stanovách spoločenstva

### Čl. V

#### Členstvo v spoločenstve Práva a povinnosti členov spoločenstva

1. Členmi spoločenstva podľa tejto zmluvy sú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Zoznam členov spoločenstva, platný ku dňu schválenia tejto Zmluvy, je súčasťou tejto Zmluvy a tvorí časť **C** tejto Zmluvy.

2. Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva pristúpiť k tejto Zmluve.

3. Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) vykonáva práva člena spoločenstva, spravuje a nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti v súlade s ust. § 10 až §11 zákona.

4. Spoločenstvo vedie zoznam svojich členov.

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.

5. Zapisuje sa aj pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností, dátum a právny dôvod vzniku členstva v spoločenstve, dátum zápisu do zoznamu ako aj všetky zmeny evidovaných skutočností, vrátane zmien v členstve spoločenstva.

6. Členovia spoločenstva a fond sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku.

7. Pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnosti nehnuteľnosti.

8 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.

9 Práva a povinnosti členov spoločenstva, výpočet podielov a počet hlasov upravujú podrobnejšie stanovky spoločenstva.

## Čl. VI

### Orgány spoločenstva

1. Orgánmi spoločenstva sú : **a/ zhromaždenie**

**b/ výbor**

**c/ dozorná rada**

2. Členom výboru môže byť fyzická osoba, spôsobilá na právne úkony, ktorá je členom spoločenstva alebo zástupcom právnickej osoby, ktorá je členom spoločenstva. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoba, spôsobilá na právne úkony, ktorá nie je členom spoločenstva.

3. Fyzická osoba môže byť súčasne členom len jedného z orgánov spoločenstva uvedených v bode 1 písm. b) a c).

4. Volebné obdobie orgánov spoločenstva je tri roky. Zhromaždenie je oprávnené zvoliť náhradníkov, ktorí sa v prípade ukončenia výkonu funkcie zvoleného člena orgánu stávajú členom do konca volebného obdobia.

5. Členovi orgánu spoločenstva uvedenom v bode 1 písm. b) a c) tohto článku určuje výšku odmeny zhromaždenie.

## Čl. VII

### Zhromaždenie

1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva.

2. Spôsob zvolávania a organizácia zhromaždenia sa spravujú ust. § 14 a nasl. zákona, podrobnosti upravujú stanovky spoločenstva.

3. Do pôsobnosti zhromaždenia patrí :

a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny,

b) schvaľovať stanovky a ich zmeny,

c) voliť a odvolávať členov volených orgánov spoločenstva,

d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 zákona,

- e) rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- f) schvaľovať ročnú účtovnú závierku,
- g) rozhodovať o rozdelení zisku a spôsobe úhrady straty,
- h) rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- i) rozhodovať o zrušení spoločenstva,
- j) rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva.

4. 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 (čl. V ods. 7 Zmluvy).

5. O záležitostiach, uvedených v bode 3 písm. a), b), d), h) a i) tohto článku rozhoduje zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov členov spoločenstva; v ostatných prípadoch zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.

6. Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení aspoň dvakrát počas šiestich mesiacov nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov podľa bodu 5. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa bodu 3 písm. a) až d), h) a i) tohto článku.

7. Zhromaždenie môže zasadať formou čiastkových schôdzí, ak o tom rozhodne výbor, pričom čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia zhromaždenia. 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 odst. 2 tohto článku.

## **Čl. VII**

### **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, stanovky alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené zákonom iným orgánom spoločenstva.

2. Výbor koná za členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva, s podielmi ktorých nakladá fond pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo ich môže zastupovať vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.

3. Výbor má deväť členov. Výbor volí zo svojich členov predsedu spoločenstva, ktorý riadi a organizuje rokovanie výboru. Podrobnosti organizácie Výboru upravujú stanovky spoločenstva.

4. Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou uzávierkou aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty.

5. 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.

## **Čl. IX.**

### **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 najmenej troch 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. Dozorná rada má právo zvolať zhromaždenie, ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva alebo ak je podozrenie, že došlo k porušeniu tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve alebo stanov; dozorná rada má v takom prípade povinnosť výboru pri zvolávaní zhromaždenia podľa tejto zmluvy a stanov spoločenstva.

## **Čl. X.**

### **Fond**

1. Fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

2. Fond nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti

a) nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľnosti

b) ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané.

3. Fond vykonáva práva člena spoločenstva, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa čl. VII, bodu 3 tejto zmluvy.

4. Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré fond spravuje podľa ods. 1. predkupné právo. Ak žiaden z vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti neprejaví v určenej lehote záujem o kúpu podielov spoločnej nehnuteľnosti, fond môže vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž za rovnakých podmienok.

5. Fond v konaní pred súdom, alebo pred orgánom verejnej správy koná v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2 vo veciach podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo týchto vlastníkov je sporné.

## **Čl. XI.**

### **Zrušenie a zánik spoločenstva**

1. Spoločenstvo sa zrušuje:

a) nadobudnutím vlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností jedným vlastníkom,

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, konkurzného konania 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. Na zrušenie spoločenstva sa primerane vzťahujú všeobecné ustanovenia o likvidácii spoločnosti podľa §§ 70 až 75a Obchodného zákonníka

3. Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra.

## **Čl. XII**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Spoločenstvo zároveň vydáva stanovky spoločenstva, ktoré podrobnejšie upravia to, čo im bolo zverené touto Zmluvou.

2. Vo veciach, touto Zmluvou alebo stanovami spoločenstva neupravených, sa použijú primerane ustanovenia zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, resp. Občianskeho zákonníka a iných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej schválenia zhromaždením spoločenstva.

## Zmluva o spoločenstve – Obsah

### Časť A

.....	
Preambula. ....	2
Čl. I Názov spoločenstva .....	2
Čl. II Sídlo spoločenstva.....	2
Čl. III Spoločná nehnuteľnosť.....	3
Čl. IV Hospodárenie spoločenstva .....	3
Čl. V Členstvo v spoločenstve; Práva a povinnosti členov spoločenstva .....	3 - 4
Čl. VI Orgány spoločenstva .....	4
Čl. VII Zhromaždenie .....	4 - 5
Čl. VIII Výbor.....	5 - 6
Čl. IX Dozorná rada .....	6
Čl. X Fond .....	6
Čl. XI Zrušenie a zánik spoločenstva .....	7
Čl. XII Spoločné a záverečné ustanovenia .....	7

**Táto Zmluva o spoločenstve bola schválená zhromaždením spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti – členov Urbárskej spoločnosti pozemkové spoločenstvo Richvald dňa 21.2.2014 pomerom hlasov 636/1174.**

V Richvalde, dňa 21.2.2014

Za výbor spoločenstva : predseda spoločenstva : .....

člen výboru : .....

Za dozornú radu : predseda dozornej rady: .....