

Urbárska spoločnosť pozem. spol. Richvald

Zmluva

- o pozemkovom spoločenstve vlastníkov
podielov spoločne obhospodarovanej
nehnutelnosti v zmysle § 5 Zákona č. 97 / 2013 Z.z.**
- o pozemkových spoločenstvách**

**schválená na zhromaždení Urbárskej spoločnosti pozem. spol.
Richvald,**

konanom

Zmluva

O pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97 / 2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení

Časť A.

Preambula

1. Urbárska spoločnosť pozem. spol. 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. Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností založili vyššie uvedené spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

3. V súlade s platnou právnou úpravou zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) účinnou od 1.júla 2018, Urbárska spoločnosť pozem. spol. Richvald prispôbuje znenie tejto zmluvy ustanoveniam platného zákona a prijíma Zmluvu o pozemkovom spoločenstve v tomto znení (ďalej len „Zmluva“). Súčasťou zmluvy je zoznam členov spoločenstva a zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach.

Čl. I Názov spoločenstva

1. Pozemkové spoločenstvo má názov :

Urbárska spoločnosť pozem. spol. 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 234, 085 01 Bardejov.

Čl. III Spoločná nehnuteľnosť

1. Spoločná nehnuteľnosť, 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 alebo prechode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m².

Čl. IV Spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť

1. Z pôvodných dokumentov týkajúcich sa vzniku tohto spoločenstva vyplýva, že Urbárska spoločnosť – pozemkové spoločenstvo Richvald od svojho vzniku užíva a obhospodaruje spoločnú nehnuteľnosť spolu s ďalšími nehnuteľnosťami nachádzajúcimi sa v k.ú. Richvald, ktoré nemajú charakter spoločnej nehnuteľnosti. Uvedené nehnuteľnosti, ktorých zoznam je súčasťou tejto zmluvy tvoria spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť (ďalej tiež „zverená nehnuteľnosť“).
2. Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti zverili tieto nehnuteľnosti Urbárskej spoločnosti – pozemkové spoločenstvo Richvald na účely spoločného obhospodarovania a hospodárenia podľa bodu VI. tejto zmluvy.

Čl. V Zoznam členov a zoznam nehnuteľností

1. 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, 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. Do zoznamu sa môže zapísať tiež e-mailová adresa člena, za účelom komunikácie.
2. Spoločenstvo vedie zoznam nehnuteľností patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, do ktorého sa zapisuje katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť, parcelné čísla, druh a výmera pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.
3. Do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností sa zapisujú zmeny evidovaných skutočností vrátane zmien v členstve spoločenstve a zmien údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach.
4. Členovia spoločenstva a 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 o zoznamu nehnuteľností zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa ich nahlásenia.

5. Člen spoločenstva, fond a správca majú právo nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy. Orgán spoločenstva, ktorý vedie zoznam členov a zoznam nehnuteľností, je povinný
- umožniť každému, kto osvedčí právny záujem, nahliadnuť do zoznamu členov a zoznamu nehnuteľností
 - vydať členovi spoločenstva, ktorý o to písomne požiada, potvrdenie o členstve v spoločenstve a výpis zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností

Čl. VI Hospodárenie spoločenstva

- Spoločenstvo na účely podnikania na zverených nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nim vykonáva.
 - poľnohospodársku činnosť
 - hospodári v lesoch
- Spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov § 19 ods. 3 zákona, ak o tom rozhodne Zhromaždenie.
- Zásady hospodárenia spoločenstva sú upravené v stanovách spoločenstva

Čl. VII Členstvo v spoločenstve

- Členmi spoločenstva podľa tejto zmluvy sú všetci vlastníci podielov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností vrátane vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti-
- Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu na zverených nehnuteľnostiach. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu na zverených nehnuteľnostiach 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 tejto zmluve o spoločenstve
- Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.
- 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.
- Z celkovej výmery nehnuteľností, ktoré spoločne obhospodaruje a užíva Spoločenstvo nakladá alebo spravuje fond podľa § 10 ods. 1. a 2. zákona č. 97/2013 Z.z. podiely vo veľkosti
- Práva a povinnosti členov spoločenstva, výpočet podielov a počet hlasov upravujú podrobnejšie stanovy spoločenstva.

Čl. VIII Orgány spoločenstva

- Orgánmi spoločenstva sú :
 - a/ zhromaždenie**
 - b/ výbor**
 - c/ dozorná rada**

2. Do orgánov spoločenstva podľa odseku 1 písm. b/ a c/ 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. Členstvo v orgánoch spoločenstva podľa odseku 1 písm. b/ a c/ zaniká uplynutím funkčného obdobia orgánu spoločenstva, odvolaním, smrťou fyzickej osoby, zánikom právnickej osoby alebo písomným oznámením o vzdaní sa členstva.
3. Ak je členom voleného orgánu spoločenstva právnická osoba, práva a povinnosti člena orgánu spoločenstva vykonáva jej zástupca; výmena zástupcu právnickej osoby nie je zmenou člena orgánu spoločenstva. Právnická osoba, ktorá je členom voleného orgánu spoločenstva, je povinná bezodkladne oznámiť spoločenstvu výmenu svojho zástupcu.
4. Fyzická osoba môže byť súčasne členom len jedného z orgánov spoločenstva uvedených v bode 1 pís. b) a c).
5. Volebné obdobie orgánov spoločenstva je štyri roky. Funkčné obdobie orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b/ a c/ sa začína najskôr v deň nasledujúci po zvolení orgánu spoločenstva; zhromaždenie môže určiť neskorší deň začiatku funkčného obdobia. Dĺžka funkčného obdobia orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b/ a c/ nesmie presiahnuť dĺžku jeho volebného obdobia. Ak na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva nastupuje náhradník alebo zvolený nový člen orgánu spoločenstva, jeho funkčné obdobie trvá do konca funkčného obdobia orgánu spoločenstva. Zhromaždenie je oprávnené zvoliť náhradníkov, ktorí sa v prípade ukončenia výkonu funkcie zvoleného člena orgánu stávajú členom do konca volebného obdobia.
6. Členovi orgánu spoločenstva uvedenom v bode 1 písm. b) a c) tohto článku určuje výšku odmeny zhromaždenie.

Čl. IX 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 stanovy spoločenstva.
3. Do pôsobnosti zhromaždenia patrí :
 - a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny, okrem zmien v zozname členov a zozname nehnuteľností
 - b) schvaľovať stanovy a ich zmeny,
 - c) voliť a odvolávať členov a náhradníkov členov volených orgánov spoločenstva,
 - d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z.,
 - e) rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 zákona
 - 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 vstupe 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.

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 Spoločenstvo, ktoré je členom seba samého, nemá pri rozhodovaní zhromaždenia žiadne hlasy.

5. O záležitostiach, uvedených v bode 3 písm. a), b), i) a j) tohto článku rozhoduje zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov spoločenstva; o veciach podľa bodu 3. písm. c), f), g), h) a k) zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond a ktorých podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá správca. O veciach podľa bodu 3. písm. d) a e) rozhodujú len vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov.

6. Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní nezohľadňuje.

7. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.

8. Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení 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) b) d), e), i) a j) tohto článku. Na zvolávanie mimoriadnej schôdze sa primerane vzťahuje ods. 2 tohto článku.

9. 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 ods. 2 tohto článku.

10. Výbor môže rozhodnúť o uskutočnení zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania alebo kombináciou viacerých spôsobov hlasovania, ak to technické vybavenie Spoločenstva umožňuje (napr. on-line). Výbor pripojí k pozvánke materiály, o ktorých má zhromaždenie rokovať, hlasovacie lístky a návratovú obálku a v pozvánke uvedie dátum, do ktorého má byť odoslaná návratová obálka s hlasovacím lístkom, a poučenie o spôsobe hlasovania a úprave hlasovacieho lístka. Členom spoločenstva, ktorí uviedli svoju e-mailovú adresu do Zoznamu členov, môže byť pozvánka, príslušné materiály a hlasovacie lístky doručované elektronicky do tejto e-mailovej schránky. Hlasovací lístok môže byť zaslaný aj elektronicky na e-mailovú adresu, ktorá bude uvedená v pozvánke. Doručenie hlasovacieho lístka do elektronickej schránky, Spoločenstvo obratom potvrdí spätnou elektronickou správou.

Čl. X 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, stanov alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené zákonom iným orgánom spoločenstva. Výbor
 - a) koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva
 - b) Uzatvára v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časť, alebo inú obdobnú zmluvu, ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nevyplýva niečo iné
 - c) Zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona (v správe fondu) , vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné
 - d) Uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 zákona, ak tak rozhodlo zhromaždenie
2. Výbor má deväť členov. Výbor volí zo svojich členov predsedu spoločenstva, ktorý riadi a organizuje rokovanie výboru. Podrobnosti organizácie Výboru upravujú stanov spoločenstva.
3. Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou uzávierkou aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty.
4. 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 výboru v čase jeho neprítomnosti zastupuje poverený člen výboru zapísaný v registri.
6. Výbor, ktorému uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor, alebo ktorý nemá aspoň troch členov a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia nového výboru alebo člena výboru môže vykonávať len:
 - a) Úkony smerujúce k zvoleniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru alebo člena výboru
 - b) Náhodnú ťažbu a činnosť zameranú na ochranu lesa
 - c) Úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosti
 - d) Úkony nevyhnutné na odvrátenie ohrozenia života, zdravia alebo škody na majetku

Čl. XI. 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 spoločnosti alebo ak je podozrenie, že došlo k porušeniu tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo k porušeniu zmluvy o spoločnosti alebo stanov; dozorná rada má v takom prípade povinnosť výboru pri zvolávaní zhromaždenia podľa tejto zmluvy a stanov spoločnosti. Dozorná rada zvolá zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločnosti podľa § 14 ods. 5 zákona.

5. Dozorná rada, ktorej uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolená nová dozorná rada, a dozorná rada, ktorá nemá počet podľa ods. 2 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia novej dozornej rady alebo člena dozornej rady môže vykonávať len oprávnenia podľa ods. 4 zmluvy a kontrolovať činnosť výboru podľa § 16 ods. 7 zákona.

Čl. XII. 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 spoločnosti, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa čl. VIII, bodu 3 písm. a), b), d), e), i) a j) tejto zmluvy.

4. Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré fond spravuje podľa ods. 1. predkupné právo. Fond ponúkne vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti predaj podielu na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu prostredníctvom výboru a určí primeranú lehotu na podanie písomnej žiadosti o prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti. 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. XIII. Zrušenie a zánik spoločnosti

1. Spoločnosť sa zrušuje:

a) znížením počtu členov spoločnosti na menej ako 5

b) dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločnosti 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.

Člen spoločenstva môže podať na súd návrh na zrušenie spoločenstva, ak

a) spoločenstvo nevykonáva činnosť a

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

4. Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra.

Čl. XIV Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Spoločenstvo zároveň vydáva stanovy 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.

V dňa.....

Za správnosť:

Predseda spoločenstva

Člen výboru