



Marek Maslák
advokátska kancelária

Pozemkové spoločenstvo urbárskeho majetku
obce Rakúsy
Rakúsy 4
059 76 Rakúsy

V Modre 27.6.2022

**VEC: Návrhy zmien a doplnení Stanov Pozemkového spoločenstva urbárskeho majetku
obce Rakúsy, IČO: 17148936**

Vážené pozemkové spoločenstvo,

na základe Žiadosti o vypracovanie zmien a doplnení Stanov zo dňa 20.6.2022 Vám týmto zasielam návrhy zmien a doplnení Stanov Pozemkového spoločenstva urbárskeho majetku obce Rakúsy (Stanov v znení schválenom na zasadnutí valného zhromaždenia dňa 13.1.2019), spolu s krátkym odôvodnením každej zmeny, resp. doplnenia.

I.

Bližšia úprava zasadnutí orgánov spoločenstva

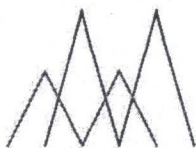
1. Čl. V Stanov sa dopĺňa o bod 11 v nasledujúcom znení: „Zasadnutie zhromaždenia vedie predseda spoločenstva, prípadne ním poverená osoba (predsedajúci). Každý člen spoločenstva je oprávnený v priebehu zasadnutia zhromaždenia prihlásiť sa o slovo k prejednávanej problematike a predniesť svoj názor, pripomienku či návrh. Predsedajúci je povinný umožniť členom riadne predniesť názory, pripomienky či návrhy. Predsedajúci zároveň zodpovedá za plynulý a korektný priebeh zasadnutia (so zohľadnením práva každého člena podľa druhej vety tohto bodu) a za tým účelom môže vykonať primerané kroky. Tento bod platí primerane aj pre zasadnutia volených orgánov spoločenstva.“

Odôvodnenie: Každý člen spoločenstva má právo vyjadrovať svoje názory a pripomienky na zasadnutí zhromaždenia (rovnako tak každý člen výboru, resp. dozornej rady je oprávnený vyjadrovať názory na zasadnutiach výboru, resp. dozornej rady, prípadne aj iný člen spoločenstva). Na druhej strane tieto názory a pripomienky je člen povinný komunikovať slušným spôsobom a s rešpektom k názoru iného člena.

II.

Jeden člen – jeden hlas na zasadnutí zhromaždenia a podiel na zisku

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 8116
so sídlom Šúrska 5, 900 01 Modra
IČO: 53 418 824
DIČ: 1120553379
IČ DPH: SK1120553379
tel. č.: 0904 955 871
e-mail: marek.maslak@akmaslak.sk
web: www.akmaslak.sk
Bankové spojenie: SK82 7500 0000 0040 3052 5789



Marek Maslák
advokátska kancelária

1. Čl. VI bod 1 Stanov, podľa ktorého „Každý člen spoločnosti má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločnosti na výkone práv a povinností.“

sa mení na:

„Každý člen spoločnosti má pri hlasovaní na zasadnutí zhromaždenia jeden hlas.“

2. Čl. XI bod 1 Stanov v znení: „Podiel člena spoločnosti na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločnosti sa určí podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločnosti na celkovej výmere spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti všetkých členov spoločnosti a pomerom účasti člena spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva.“

na nové znenie:

„Podiel člena spoločnosti na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločnosti sa určí podielom člena vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti. Pokiaľ však ide o podiel na zisku, resp. majetku získaného výlučne z výnosov pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti vedených na liste vlastníctva č. 368, k. ú. Rakúsy, alebo výlučne z výnosov pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti vedených na liste vlastníctva č. 420, k. ú. Tatranská Lomnica, tento zisk, resp. majetok sa rozdelí výlučne medzi spoluvlastníkov vedených na príslušnom liste vlastníctva.“

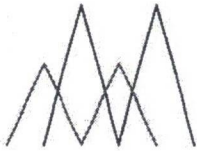
3. V tejto súvislosti je potrebné doplniť do čl. IV bod 4 Stanov poslednú vetu v znení „Tým nie je dotknutý čl. VI bod 1 Stanov a čl. XI bod 1 Stanov.“

Odôvodnenie: Pozemkové spoločnosti sú združeniami osôb, pričom ich cieľom je spoločné užívanie spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, na ktorých hospodária (§ 19 ods. 1 zákona o pozemkových spoločnostiach). Vnútorňa úprava, podľa ktorej má každý člen jeden hlas (bez ohľadu na veľkosť jeho podielu) je demokratická, takáto úprava je bežná aj v družstvách v zmysle § 240 ods. 1 Obchodného zákonníka. Takáto úprava zachováva podstatu fungovania urbáru, teda aby sa všetci členovia rovnako podieľali na jeho chode a rozhodovali o osude spoločnej nehnuteľnosti. Týmto sa nezasahuje do majetkových nárokov členov, t. j. podiel na zisku sa odvíja od veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Avšak vzhľadom na to, že na LV č. 420, k. ú. Tatranská Lomnica, sú vedené výlučne lesné pozemky, a na LV č. 368, k. ú. Rakúsy, iné ako lesné pozemky, je namieste, aby bol zisk, resp. výnosy z majetku spravodlivo rozdeľované medzi spoluvlastníkov vedených ku tým-ktorým pozemkom (to neznamená, že tým stráca spoločná nehnuteľnosť charakter jednej nehnuteľnej veci, t. j. prevody a prechody podielov na spoločnej nehnuteľnosti je potrebné realizovať na všetkých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, na ktorej má spoluvlastník podiel, a to v súlade § 9 ods. 9 zákona o pozemkových spoločnostiach).

III.

Bližšia úprava prevodov podielov na spoločnej nehnuteľnosti

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 8116
so sídlom Šúrska 5, 900 01 Modra
IČO: 53 418 824
DIČ: 1120553379
IČ DPH: SK1120553379
tel. č.: 0904 955 871
e-mail: marek.maslak@akmaslak.sk
web: www.akmaslak.sk
Bankové spojenie: SK82 7500 0000 0040 3052 5789



Marek Maslák
advokátska kancelária

1. V čl. III Stanov sa za bod 1 pridáva nový bod 2 v nasledujúcom znení: „Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach sa vyžaduje súhlas valného zhromaždenia spoločenstva. V prípade, ak člen zamýšľa previesť podiel na svoju blízku osobu, nie je potrebný súhlas zhromaždenia, ale vyžaduje sa súhlas výboru spoločenstva. V prípade porušenia tohto bodu Stanov je právny úkon, ktorým sa prevádza podiel na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, absolútne neplatný. Zhromaždenie, resp. výbor odmietne súhlas vtedy, ak je nebezpečenstvo, že prevod v konečnom dôsledku spôsobí kumuláciu veľkého množstva podielov v rukách jednej osoby, alebo vtedy, ak je tým ohrozená existencia alebo hospodársky záujem spoločenstva (na posúdenie týchto dôvodov odmietnutia súhlasu môže mať vplyv aj neprímerane vysoká cena ponúknutá za prevádzaný podiel potencionálnym nadobúdateľom).“

2. Doterajší čl. III bod 2 Stanov sa prečísľuje na čl. III bod 3 Stanov.

3. Čl. III bod 2 Stanov (po prijatí zmien čl. III bod 3 Stanov) v znení: „Ak vlastníek podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho najprv ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru za úradnú aktuálnu cenu. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo možno ho previesť tretej osobe.“

sa mení na:

„Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach medzi členmi spoločenstva, na blízke osoby a na spoločenstvo ako na právnickú osobu sa nevzťahuje predkupné právo (tým nie je dotknutý čl. III bod 2 Stanov). Ak vlastníek podielu na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel tretej osobe, je povinný ho ponúknuť ostatným spoluvlastníkom, ako aj spoločenstvu konajúcemu prostredníctvom výboru. Ak si spoločenstvo uplatní predkupné právo, môže konať buď vo svojom mene ako právnická osoba (vtedy nadobúda spoločenstvo podiel v sebe samom), alebo v mene všetkých vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti (vtedy nadobúdajú podiel všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov). Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci alebo spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru, a zároveň je udelený súhlas zhromaždenia, resp. výboru s prevodom podielu v zmysle čl. III bod 2 Stanov, vlastníek ho môže previesť tretej osobe.“

4. Zároveň sa vypúšťa doterajší čl. III bod 4 Stanov vzhľadom na to, že jeho obsah je uvedený v navrhovanom novoprijatom čl. III bod 3 Stanov.

5. Doterajšie čl. III body 3 a 5 Stanov sa označujú ako čl. III body 4 a 5.

Odôvodnenie: Pozemkové spoločenstvá sú špecifickými právnickými osobami založenými na historickom princípe. Ide o dedičstvo predkov členov spoločenstva, istú formu miestnej komunity, pri ktorej je záujem na zachovaní okruhu doterajších spoluvlastníkov a na spoločnom podieľaní sa na rozhodovaní o osude spoločenstva a pôdy, na ktorej spoločenstvo hospodári. Vstup nových spoluvlastníkov, prípadne neprímerané zvýšenie podielov niektorých členov môže výrazným spôsobom zasiahnuť do činnosti a fungovania spoločenstva, niekedy môže dokonca spôsobiť zánik spoločenstva. Preto je potrebné zakotviť účinné mechanizmy, aby členovia mohli zabráňovať nekontrolovateľnej zmene a rozloženiu členskej základne spoločenstva, ale zároveň, aby prevody podiely (najmä, no nielen na blízke osoby) neboli neprímerané obmedzované.

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 8116
so sídlom Šúrka 5, 900 01 Modra
IČO: 53 418 824
DIČ: 1120553379
IČ DPH: SK1120553379
tel. č.: 0904 955 871
e-mail: marek.maslak@akmaslak.sk
web: www.akmaslak.sk
Bankové spojenie: SK82 7500 0000 0040 3052 5789

IV.

Počet členov výboru a nastupovanie náhradníkov

1. Čl. VII bod 3 prvá veta Stanov v znení: „Výbor má najmenej siedmich členov a dvoch náhradníkov.“

sa mení na:

„Výbor má najmenej piatich členov a dvoch náhradníkov. Náhradníkmi sú tí, ktorí z hľadiska počtu členov príslušného voleného orgánu neboli zvolení do príslušného voleného orgánu, no získali nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých členov.“

Odôvodnenie: Zosúladienie počtu členov výboru v Stanovách so Zmluvou o spoločenstve. Zároveň sa do Stanov dopĺňa ustanovenie o nastupovaní náhradníkov, ako to vyžaduje § 13 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách.

V.

Najnižšia výmera podielu

1. Všade tam, kde sa v čl. I bod 3 Stanov uvádza výmera „2.000 m²“, sa táto výmera mení na „5.000 m²“.

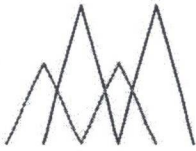
Odôvodnenie: Podľa aktuálneho znenia Stanov najnižšia výmera podielu na spoločnej nehnuteľnosti zodpovedá 2.000 m². Vzhľadom na zamedzenie výrazného drobenia podielov sa navrhuje ustanoviť vyššiu minimálnu výmeru podielu, a to na výmeru 5.000 m². Takáto minimálna výmera je zakotvená pri lesných pozemkoch aj v § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v platnom znení. Táto navrhovaná úprava nijako nezasahuje do podielov, ktoré sú v súčasnosti nižšie ako 5.000 m², s takýmito podielmi je možné disponovať, no je potrebné ich prevádzkať celé.

VI.

Ostatné návrhy zmien a doplnení

1. Čl. I Stanov sa dopĺňa o bod 5 v nasledujúcom znení: „Spoločenstvo je v súčasnosti spoločenstvom spoločnej nehnuteľnosti. Spoločenstvo môže zabezpečovať správu aj na ďalších poľnohospodárskych alebo lesných pozemkoch (vrátane ďalšej spoločnej nehnuteľnosti) a stať sa tak spoločenstvom spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. To však len v prípade, ak s tým bude súhlasiť nadpolovičná väčšina všetkých členov spoločenstva, ako aj nadpolovičná väčšina vlastníkov (počítaná podľa veľkosti podielov) každého poľnohospodárskeho alebo lesného pozemku (prípadne ďalšej spoločnej nehnuteľnosti), ktoré sa majú stať súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. O zmene spoločenstva vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo vlastníkov spoločne

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 8116
so sídlom Šúrska 5, 900 01 Modra
IČO: 53 418 824
DIČ: 1120553379
IČ DPH: SK1120553379
tel. č.: 0904 955 871
e-mail: marek.maslak@akmaslak.sk
web: www.akmaslak.sk
Bankové spojenie: SK82 7500 0000 0040 3052 5789



Marek Maslák
advokátska kancelária

obhospodarovaných nehnuteľností sa vyhotoví notárska zápisnica, ktorej súčasťou bude prezenčná listina vlastníkov nehnuteľností alebo ich zástupcov prítomných na hlasovaní.“

2. V tejto súvislosti sa v čl. I bod 2 Stanov vypúšťa prvá veta v znení „Spoločenstvo založené vlastníkami spoločne obhospodarovaných nehnuteľností je poľnohospodárska pôda - pasienky a lesné nehnuteľnosti.“

Odôvodnenie: V súčasnom znení sú Stanovy zmätočné v tom smere, že z nich nie je jasné, či ide o spoločenstvo spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (čo zákon o pozemkových spoločenstvách rozlišuje). Z registra pozemkových spoločenstiev, ako aj z LV č. 368 a LV č. 420 je však zrejmé, že ide o spoločnú nehnuteľnosť. Preto v tomto smere navrhujem doplniť Stanovy, pričom navrhujem ponechať aj možnosť v budúcnosti pribrať iné lesné alebo poľnohospodárske pozemky - ak tu bude vôľa členov, vtedy sa spoločenstvo stane spoločenstvom spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

3. Čl. V bod 5 písm. b) posledná veta Stanov v znení: „Splnomocnenec môže byť splnomocnený najviac 10 splnomocniteľmi v rozsahu najviac 30 % k celkovému podielu 3.279 317 m² a to najviac na dobu 3 rokov.“

sa mení na:

„Splnomocnený môže byť len rodinný príslušník člena, prípadne iný člen spoločenstva, a to najviac 10 splnomocniteľmi a najviac na dobu 3 rokov.“

Odôvodnenie: Ak bude prijatá úprava jeden člen – jeden hlas, postačí obmedzenie zastupovania v rozsahu najviac desiatich členov (t. j. v takom prípade nemá význam stropovať zastupovanie veľkosťou podielu).

4. Čl. V bod 7 Stanov v znení: „Ak v pozvánke a v oznámení nie je uvedený bod programu zasadnutia zhromaždenia, nemožno taký bod programu doplniť na zasadnutí zhromaždenia.“

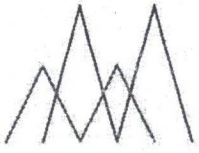
sa mení na:

„Do programu zasadnutia nemožno doplniť rozhodovanie o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva, ani rozhodovanie o zrušení spoločenstva, ak tieto body programu nie sú uvedené v pozvánke.“

Odôvodnenie: Sú to členovia spoločenstva, ktorých vôľa je pri osude spoločenstva primárna, preto by sa mala rešpektovať ich vôľa, ktorú vyjadrujú najmä na zasadnutiach zhromaždenia. Ak niektorý z členov navrhne úpravu, resp. doplnenie programu, súčasná úprava Stanov je príliš obmedzujúca. Ak s úpravou programu, resp. doplnením súhlasí nadpolovičná väčšina členov na zasadnutí, primárne je potrebné rešpektovať túto vôľu. Nemožnosť dopĺňať body programu bude pri otázke vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, ako aj pri otázke zrušenia spoločenstva, keďže ide o závažné otázky, ktoré by mali byť uvedené v pozvánke (tak to vyžaduje aj zákon o pozemkových spoločenstvách v § 14 ods. 4).

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 8116
so sídlom Šúrska 5, 900 01 Modra
IČO: 53 418 824
DIČ: 1120553379
IČ DPH: SK1120553379
tel. č.: 0904 955 871
e-mail: marek.maslak@akmaslak.sk
web: www.akmaslak.sk

Bankové spojenie: SK82 7500 0000 0040 3052 5789



Marek Maslák
advokátska kancelária

5. Čl. VII bod 2 písm. b) Stanov v znení: „Výbor zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné.“

sa mení na:

„Výbor zastupuje členov spoločenstva vo veciach určenia vlastníckeho práva k časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné.“

Odôvodnenie: Oprava zrejmej nesprávnosti a právnický vhodnejšia formulácia.

6. Čl. VII bod 4 štvrtá veta Stanov v znení: „V prípade neprítomnosti predsedu je potrebné uviesť mená a podpisy dvoch členov výboru.“ sa vypúšťa.

Odôvodnenie: Podľa § 16 ods. 4 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách za spoločenstvo musí podpisovať vždy predseda (prípadne aj s ďalším členom výboru, ak tak ustanovujú vnútorné dokumenty). Vypúšťa sa teda možnosť konať za spoločenstvo bez podpisu predsedu. Týmto sa zároveň úprava Stanov zosúladuje s bodom 2.4. Zmluvy o spoločenstve. Koná teda predseda spolu s ďalším členom výboru (resp. v prípade neprítomnosti predsedu podpredseda s ďalším členom výboru).

7. Čl. XI bod 6 Stanov v znení: „Člen spoločenstva, ktorý sa bezdôvodne nezúčastnil na zasadnutí spoločenstva v danom účtovnom roku, nemôže si uplatňovať nárok na zisk, jeho podiel pripadá spoločenstvu.“

sa dopĺňa o nasledujúcu vetu:

„Neúčast' môže člen listinne ospravedlniť najneskôr do jedného mesiaca od konania zasadnutia zhromaždenia, a to žiadosťou doručovanou výboru, v ktorej uvedie dôvod, pre ktorý sa nezúčastnil zasadnutia zhromaždenia. Ak výbor uzná dôvod uvádzaný členom ako ospravedlniteľný, člen nestráca nárok na zisk.“

Odôvodnenie: Bližšie stanovenie mechanizmu posudzovania (bez)dôvodnosti neúčasti na zasadnutí zhromaždenia a následkov z toho vyplývajúcich.

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory
pod č. 8116, so sídlom Šúrka 5, 900 01 Modra,
IČO: 53 418 824, DIČ: 1120553379

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát

JUDr. Marek Maslák, PhD., advokát
zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 8116
so sídlom Šúrka 5, 900 01 Modra
IČO: 53 418 824
DIČ: 1120553379
IČ DPH: SK1120553379
tel. č.: 0904 955 871
e-mail: marek.maslak@akmaslak.sk
web: www.akmaslak.sk
Bankové spojenie: SK82 7500 0000 0040 3052 5789