



ZMLUVA O POZEMKOVOM SPOLOČENSTVE VLASTNÍKOV PODIELOV SPOLOČNEJ NEHNUTEĽNOSTI

v zmysle § 5 zákona NR SR č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len „zákon“)

PREAMBULA

Spoluvlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti (ďalej SN), ktorou sa v zmysle § 8 ods. 1 zákona rozumie jedna nehnuteľná vec, pozostávajúca z viacerých samostatných pozemkov (ich zoznam je v prílohe 1), ktorá je zapísaná na liste vlastníctva LV 2665, vedené pre katastrálne územie Tvrdošín - Medvedzie na Katastrálnom úrade v Tvrdošíne, Správe katastra Tvrdošín, uvedení v zozname spoluvlastníkov (ktorý je v prílohe 2) sa s cieľom jej spoločného obhospodarovania a užívania dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o pozemkovom spoločenstve.

ČLÁNOK I

1. Názov pozemkového spoločenstva:

Komposesorát Medvedzie, pozemkové spoločenstvo

2. Sídlo pozemkového spoločenstva: Obecný dom Medvedzie 30, 027 44 Tvrdošín
3. Spoločenstvo sa bolo založené zmluvou o pozemkovom spoločenstve dňa 29. februára 1996 a vzniklo dňom zápisu do registra pozemkových spoločenstiev vedeného na Okresnom úrade v Námestove, dňa 29. Februára 1996 a je registrované pod č. reg. R-3014/507.
4. Spoločenstvo je právnickou osobou v zmysle § 3 zákona
5. Spoločenstvo je v zmysle § 2 ods. 1 písm. c) zákona spoločenstvom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, a je založené na dobu neurčitú. Spoločenstvo nie je spoločenstvom vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, to však nebráni tomu, aby si prenajímalo a obhospodarovalo nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy.

ČLÁNOK II - HOSPODÁRENIE SPOLOČENSTVA

1. Spoločenstvo na účely podnikania na spoločnej nehnuteľnosti, jej spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nej :
 - vykonáva poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace spracovanie a/alebo úpravu poľnohospodárskych produktov,
 - hospodári v lesoch a na vodných plochách.



- ochraňuje a zveľaďuje poľnohospodársku pôdu a lesné pozemky,
 - prenajíma spoločnú nehnuteľnosť, ak sa tak Výbor rozhodne,
2. Spoločenstvo vykonáva činnosti podľa odseku 1 v súlade s osobitnými predpismi, s odbornou starostlivosťou v súlade s programami starostlivosti o lesy a poľnohospodársku pôdu.
 3. Spoločenstvo je oprávnené na základe rozhodnutia Výboru prenajímať si aj ďalšie nehnuteľnosti za účelom ich obhospodarovania, zhromaždenie môže ale nemusí určiť svojim rozhodnutím podmienky nájmu.
 4. Spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov, v takom prípade je Výbor povinný splniť všetky zákonom dané náležitosti.

ČLÁNOK III - ČLENSTVO V SPOLOČENSTVE, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENOV

1. Členmi spoločenstva sú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti.
2. Členstvo v spoločenstve za trvania spoločenstva vzniká a zaniká prevodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti (kúpna zmluva, darovacia zmluva), alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti (dedičstvo, rozhodnutie súdu, rozhodnutie správneho orgánu).
3. Nadobúdateľ podielu dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje k zmluve o spoločenstve v zmysle § 9 ods. 3 zákona.
4. Slovenský pozemkový fond (v prípade, ak spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti, alebo s nimi nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona) vykonáva práva člena spoločenstva, len ak zhromaždenie rozhoduje o:
 - a) schválení zmluvy o spoločenstve a jej zmeny,
 - b) schvaľovaní stanov a ich zmien,
 - c) rozhodovaní o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2,
 - d) rozhodovaní o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
 - e) rozhodovaní o zrušení spoločenstva.
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 spoločnej nehnuteľnosti (SN) všetkých členov spoločenstva.



6. Spôsob výpočtu počtu hlasov člena:

- Každý člen má pri rozhodovaní zhromaždenia taký počet hlasov, aký zodpovedá jeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti.
- Podiel člena sa vypočíta ako pomer výmery jeho pozemkov ku celkovej výmere všetkých pozemkov spoločnej nehnuteľnosti.
- Vzorec: **Počet hlasov** = (Výmera pozemkov člena SN v m² / Celková výmera SN v m²) × 100

7. Spoločenstvo vedie zoznam svojich členov §18 ods. 1 zákona. Podrobnosti určia Stanovy.

8. Člen spoločenstva a fond (ak vykonáva práva člena) má právo nahliadnúť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, a žiadať a robiť si z nich výpisy a vyžiadať si ich kópie, v časti, ktorá sa ho týka. Spoločenstvo má právo požadovať od člena úhradu skutočných nákladov, nevyhnutných na vyhotovenie kópii dokladov v zmysle ust. § 21 ods. 3 zákona.

9. Každý člen spoločenstva má právo najmä :

- zúčastňovať sa na zasadnutiach valného zhromaždenia osobne alebo prostredníctvom splnomocneného zástupcu,
- hlasovať o veciach patriacich do pôsobnosti zhromaždenia s počtom hlasov zodpovedajúcim jeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti,
- voliť a byť volený do orgánov spoločenstva, navrhovať kandidátov do orgánov spoločenstva,
- predkladať návrhy a pripomienky k činnosti spoločenstva a jeho orgánov,
- požadovať informácie o hospodárení spoločenstva a nahliadať do účtovných dokladov, zápisníc a uznesení orgánov, v rozsahu, stanovenom zákonom
- obdržať podiel na zisku v súlade s rozhodnutím zhromaždenia,
- nahliadať do zoznamu členov spoločenstva a robiť si z neho výpisy,
- prednostne nakupovať palivové drevo a stavebné drevo z majetku spoločenstva podľa podmienok určených výborom,
- používať pozemky spoločnej nehnuteľnosti pre vlastnú potrebu v rozsahu a spôsobom určeným výborom (zber húb, lesných plodov, paša dobytky, turistika),



10. Člen spoločenstva nemá právo:

- svojvoľne ťažiť drevo alebo inak užívať spoločnú nehnuteľnosť bez súhlasu výboru,
- vykonávať činnosti, ktoré by poškodzovali majetok spoločenstva alebo narúšali hospodárenie,
- vyžadovať fyzické rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti.

11. Každý člen spoločenstva je povinný najmä :

- dodržiavať zákon, zmluvu o spoločenstve, stanovy a uznesenia orgánov spoločenstva,
- chrániť majetok spoločenstva a zdržať sa konania, ktoré by mu mohlo spôsobiť škodu,
- vykonávať činnosť na dosiahnutie účelu spoločenstva,
- nahlásiť spoločenstvu každú zmenu evidovaných skutočností (zmena adresy, kontaktu, vlastníctva) do **dvoch mesiacov** od ich vzniku,
- platiť poplatky a príspevky schválené zhromaždením (ak boli schválené),
- zúčastňovať sa na zasadnutiach valného zhromaždenia alebo si zabezpečiť zastúpenie splnomocneným zástupcom,
- oznámiť výboru zámer prevodu svojho podielu na spoločnej nehnuteľnosti,
- nekonať v rozpore so záujmami spoločenstva a jeho členov,
- v prípade spôsobenia škody majetku spoločenstva túto nahradiť.

12. Člen spoločenstva, ktorý poruší svoje povinnosti, zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu a/alebo iným členom podľa Občianskeho zákonníka.

13. Výbor môže uložiť členovi, ktorý porušil stanovy alebo uznesenia, **písomnú výhradu**. Opakovane porušujúci člen môže byť vylúčený z určitých výhod (napr. prednostný nákup dreva).

ČLÁNOK IV - ORGÁNY SPOLOČENSTVA

1. Orgánmi spoločenstva sú:

- a) valné zhromaždenie (ďalej len „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, spôsobilé na právne úkony, alebo právnické osoby, ktoré sú členmi spoločenstva, a najneskôr v deň voľby písomne oznámili spoločenstvu svoju kandidatúru.
3. Členom dozornej rady môže byť maximálne jedna fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva.
4. Volebné obdobie orgánov spoločenstva pod písm. b) a c) je stanovené touto zmluvou na obdobie **štyroch** rokov.
5. Členovi orgánu spoločenstva pod písm. b) a c) možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.
6. Podrobnosti o zvolaní, organizácii, priebehu a rozhodovania orgánov spoločenstva nad rámec tejto zmluvy určia stanovy.

ČLÁNOK V - ZHROMAŽDENIE

1. Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva.
2. **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 a fond, ak fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá.
3. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia v médiu s celoštátnou pôsobnosťou, na svojom webovej stránke spoločenstva alebo na obvyklom mieste uverejnenia, ktorým je Obecný dom Medvedzie.
4. 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.
5. Výbor je povinný zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň tretinu 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, v takom prípade majú práva a povinnosti výboru podľa predchádzajúcich bodov.

6. Do pôsobnosti zhromaždenia patrí:

- a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny, okrem zmien v zozname členov a zozname nehnuteľností,
- b) schvaľovať stanovky 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, ako aj rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veciach nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 zákona
- e) rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- f) schvaľovať ročnú účtovnú závierku,
- g) rozhodovať o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty,
- h) rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- i) rozhodovať o zrušení spoločenstva,
- j) rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva,
- k) schvaľovať odmeny pre členov výboru a dozornej rady.
- l) schvaľovať výšku príspevkov členov (ak majú byť zavedené),
- m) rozhodovať o nadobudnutí, prevode alebo zaťažení nehnuteľného majetku spoločenstva,
- n) rozhodovať o zásadách rozdeľovania podielu na zisku a nájomného a termíne ich výplaty.

7. Zhromaždenie môže svoje rozhodnutia delegovať na výbor s určením podmienok a limitov.

8. Hlasovanie na zhromaždení:

- Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní o právach a povinnostiach taký počet hlasov (mandátov), aký mu patrí podľa pomeru účasti člena



spoločenstva na výkone práv a povinností vypočítaného podľa Článku III ods. 4 a 5 tejto zmluvy.

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

9. Väčšiny potrebné na prijatie rozhodnutia:

- Zhromaždenie rozhoduje podľa ods. 8 písm. a), b), e) a i) nadpolovičnou väčšinou **všetkých** hlasov členov spoločenstva.
 - O veciach podľa ods. 8 písm. c), f), g), h), j) a k) zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond.
 - O veciach podľa ods. 8 písm. d) rozhodujú len vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov.
10. Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňuje.
11. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.
12. 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.
13. Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov podľa ods. 10. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa ods. 8 písm. a), b), d), e) a i).
14. Výbor je povinný informovať Okresný úrad Námestovo o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní od jeho konania.

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



2. Výbor koná za členov spoločenstva:

- a) pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva,
- b) uzatvára v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, alebo inú obdobnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, alebo jej časť, ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti nevyplýva niečo iné,
- c) zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2, 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, ak tak rozhodlo zhromaždenie.

3. Výbor má **päť** členov.

4. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločenstva. Predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov. Podrobnosti určia stanovy.
5. Funkčné obdobie členov výboru sa začína deň po zvolení na valnom zhromaždení, ak valné zhromaždenie neurčí inak, a končí uplynutím volebného obdobia alebo skôr pri odvolaní, vzdaní sa funkcie alebo smrti člena orgánu.
6. Ak sa počet členov výboru zníži pod minimálny počet 5, na uvoľnené miesto nastupuje náhradník v poradí podľa počtu hlasov získaných vo voľbách. Funkčné obdobie náhradníka trvá do konca funkčného obdobia zvoleného výboru.
7. Ak nie je dostupný náhradník, výbor je povinný zvolať mimoriadne valné zhromaždenie na doplnenie orgánu do **60 dní**.
8. Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva.
9. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný aj podpis predsedu spoločenstva.
10. Predsedu spoločenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje poverený člen výboru zapísaný v registri.
11. Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou závierkou aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty.



12. Spoločenstvo, v ktorom výboru uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor, alebo v ktorom výbor nemá počet členov podľa ods. 3 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) asanačnú ťažbu a činnosť zameranú na ochranu lesa,
 - c) úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosti.

ČLÁNOK VII - DOZORNÁ RADA

1. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločenstva. Preskúmava súlad činnosti spoločenstva s všeobecne záväznými predpismi, zmluvou o spoločenstve, stanovami a uzneseniami zhromaždenia.
2. Dozorná rada má j **troch** členov
3. Dozorná rada môže zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň jednu pätinu všetkých hlasov členov spoločenstva.
4. Predseda dozornej rady sa účastní zasadnutí výboru s hlasom poradným.
5. Dozorná rada overuje ročnú účtovnú závierku spoločenstva a predkladá o nej správu zhromaždeniu.

ČLÁNOK VIII - HOSPODÁRENIE A ROZDEĽOVANIE ZISKU

1. Spôsob rozdeľovania podielu na zisku:

- Podiel na zisku z hospodárenia sa rozdeľuje medzi identifikovaných vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti ich podielov.
- Podiel na zisku sa vypočíta ako: **Podiel člena na zisku** = (Výmera pozemkov člena / Celková výmera SN identifikovaných vlastníkov) × Rozdeliteľný zisk

2. Výpočet podielu na zisku za kalendárny rok:

- Podiel na zisku za kalendárny rok bude vypočítaný z majetkového podielu vedeného na liste vlastníctva LV 2665 ku 31.12. daného roka, za ktorý sa podiel vypláca.
- Podiel na zisku sa vypláca len identifikovaným vlastníkom podielov.



- Základ pre výpočet podielu na zisku tvorí celkový rozdeliteľný zisk po zdanení spoločenstva a po odpočítaní rezerv, odpisov a investícií schválených zhromaždením.
3. Nárok na podiel na zisku zaniká, ak nebol uplatnený do konca tretieho roka po roku konania valného zhromaždenia, v ktorom bol schválený.
 4. Fond prijíma podiel na zisku podľa § 20 zákona za podiely, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá.

ČLÁNOK IX - SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND

1. Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) - v prípade, ak spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti, alebo s nimi nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona - vykonáva práva člena spoločenstva v zmysle čl. III bod 4 tejto zmluvy a realizuje svoje práva a povinnosti podľa ust. § 10 a 11 zákona.
2. Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré fond spravuje podľa ods. 1, predkupné právo.
3. Výmera SN (ha)
 - Výmera SN (ha) identifikovaných spoluvlastníkov: **78,4734**
 - Výmera SN (ha) s ktorými nakladá SPF podľa § 10 ods. 1 a 2: **0,0000**
 - Výmera SN (ha) ktoré spravuje právnická osoba podľa § 10 ods. 6: **0,0000**
 - **Spolu výmera SN (ha): 78,4734**

ČLÁNOK X - ZRUŠENIE A ZÁNİK SPOLOČENSTVA

1. Spoločenstvo sa zrušuje z dôvodov podľa ust. § 6 zákona.
2. Ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, na likvidáciu spoločenstva sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o likvidácii obchodných spoločností, ak zákon neustanovuje inak.
3. Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, je do 30 dní odo dňa zrušenia spoločenstva povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu alebo určiť obhospodarovateľa lesa.
4. Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra.

