

## **Zmluva**

**o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti  
v zmysle § 5 Zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení zákonov č. 34/2014 Z.z.  
a č. 110/2018 Z.z.**

**Názov pozemkového spoločenstva:  
URBÁR OBCE NEDEDZA POZEMKOVÉ SPOLOČENSTVO  
(ďalej len „spoločenstvo“ )**

**Sídlo pozemkového spoločenstva : Hlavná 1/1  
013 02 NEDEDZA  
IČO: 00629961**

### **Preambula**

Spoluvlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorou sa v zmysle § 8 ods. 1 zákona rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy, s cieľom spoločného obhospodarovania a užívania sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o pozemkovom spoločenstve v zmysle § 5 zákona č. 97/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov, ďalej len „Zmluva“. Na prispôbenie svojich právnych pomerov ustanovením zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení zákonov č. 34/2014 Z.z. a č. 110/2018 Z.z. (ďalej len zákon), zhromaždenie vlastníkov prijalo túto upravenú zmluvu nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov členov spoločenstva.

### **Úvodné ustanovenie**

Urbár pozemkové spoločenstvo Nededza bolo obnovené v roku 1991 po „bývalých urbárnikoch“ a prijatím stanov 30.1.1996 bolo založené spoločenstvo s právnou subjektivitou v zmysle § 10 zák.č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách a bolo zaregistrované do zoznamu pozemkových spoločenstiev. Spoločná nehnuteľnosť je tvorená pozemkami, ktoré sú prílohou č. 1 „Zmluvy“ doplnenej o pozemky bývaly tzv. zemanský majetok, ktorý obhospodaruje Urbár pozemkové spoločenstvo.

Celková výmera pozemkového spoločenstva 58 ha 55 árov 207 m<sup>2</sup> + výmera zemanského majetku 40 ha 19 árov vedené pre katastrálne územie obce Nededza na Okresnom úrade, katastrálny odbor Žilina, uvedení v zozname spoluvlastníkov (ktorý je súčasťou zmluvy) sa s cieľom jej spoločného obhospodarovania a užívania dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o pozemkovom spoločenstve ako právnickej osoby v zmysle § 3 zákona č. 97/2013 Z.z.

Počet podielov spoločnej nehnuteľnosti identifikovaných spoluvlastníkov 17083/18500  
Počet podielov spoločnej nehnuteľnosti s ktorými nakladá SPF podľa § 10 odst. 1 a 2 1417/18500  
Spolu podielov spoločnej nehnuteľnosti 18500/18500

## **Čl. I**

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

Spoločenstvo sa zakladá Zmluvou o pozemkovom spoločenstve.  
Spoločenstvo je právnická osoba vedená v registri na Okresnom úrade, pozemkový a lesný odbor v Žiline.

## Čl. II

### Hospodárenie spoločenstva

Spoločenstvo na účely podnikania na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nim:

- a/ vykonáva hospodárenie v lesoch
- b/ získava finančné prostriedky z predaja a spracovania drevnej hmoty, verejných zdrojov, alebo z prenájmu

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

## Čl. III

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

1/ Členmi spoločenstva podľa tejto zmluvy sú všetci vlastníci 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 dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje aj k Zmluve.

2/ Spoločenstvo vedie zoznam svojich členov. Zoznam tvorí prílohu č. 2 Zmluvy.

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.

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.

3/ Člen spoločenstva a fond má právo nahliadnuť do zoznamu a žiadať a robiť si z neho výpisy

4/ 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.

5/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.

6/ Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti:

- podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru

Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 7 možno ho previesť tretej osobe.

7/Ak výbor v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, nadobúdateľom podielu sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielu a cenu platí spoločenstvo. Spoločenstvo môže vlastniť podiely iba do výšky 49% celkových podielov.

*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**

**d/ iné orgány spoločenstva zriadené zmluvou o spoločenstve**

2/ Do orgánov spoločenstva podľa odseku 1 písm. b/ až d/ môžu byť volení členovia spoločenstva staršie ako 18 rokov alebo zástupcovia právnických osôb, 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.

4/ Členovi orgánu spoločenstva pod písm. b./a c./ možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.

#### 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 a fond, ak fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia na obvyklom mieste verejná tabuľa urbáru Nededza, na webovej stránke obce Nededza, alebo v médiu s celoštátnou pôsobnosťou. 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. Výbor môže v pozvánke uviesť že ak na zasadnutí zhromaždenia nebude dostatočná účasť, môže zasadnutie považovať za prvú čiastkovú schôdzu, zároveň uvedie dátumy ďalších čiastkových zasadnutí alebo prehlási že do pol hodiny nasleduje mimoriadne zhromaždenie.

Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj podiel alebo ak fond prevádza podiel vo vlastníctve štátu, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.

2/ Výbor je povinný zvoláť zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu 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 na návrh splnomocneného zástupcu členov spoločenstva alebo dozorná rada.

3/ Do pôsobnosti zhromaždenia patrí :

- a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny,
- b) schvaľovať stanovky a ich zmeny,
- c) voliť a odvolávať členov a náhradníkov volených orgánov spoločenstva,

- d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2,
- e) rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníckeho 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<sup>1)</sup> spoločenstva,
- g) schvaľovať ročnú účtovnú závierku,
- h) rozhodovať o rozdelení zisku a spôsobe úhrady straty,
- i) rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- j) rozhodovať o zrušení spoločenstva
- k) k rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva.

4/ Zhromaždenie rozhoduje podľa odst.3 písm. a), b), i), a j) 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.

5/ 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. 1 tohto článku.

6/ Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov podľa § 15 odst. 2 zákona. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa odst. 3 písm. a) , b), d), e), i) a j)

7/ Výbor je povinný informovať okresný úrad o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní od 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 NR SR č. 97/2013 Z.z. zmluva o spoločenstve, alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené zákonom o pozemkových spoločenstvách iným orgánom spoločenstva.

2/ Výbor koná za členov spoločenstva okrem členov spoločenstva uvedených v zákone o pozemkových spoločenstvách podľa § 10 ods. 1 a 2 pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, alebo ich môže zastupovať vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.

3/ Výbor má najmenej troch členov. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločenstva. Predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov, ak nie je v zmluve o spoločenstve alebo v stanovách ustanovené inak.

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 a ďalej podľa zákona § 16

## **Čl. 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 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/ Členovi dozornej rady možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu.

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 tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve alebo stanov; dozorná rada má v takom prípade povinnosť výboru podľa článku V. ods. 1. tejto zmluvy

## **Čl. VIII.**

### **Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti**

1/ Členmi spoločenstva podľa sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti. Pri rozhodovaní zhromaždenia fond vykonáva práva člena spoločenstva, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona o pozemkových spoločenstvách, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa článku V. ods. 3 písm. a), b), d), e), i) a j) tejto zmluvy.

2/ Členstvo v spoločenstve za trvania spoločenstva vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti. Pri prevode podielu 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..

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 považujú sa ich podiely za rovnaké.<sup>2</sup>

7/ Zmluvu o prevode vlastníctva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu

8/ Výnos z predaja oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníctva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Na nakladanie s podielmi na oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá fond sa vzťahuje osobitný predpis.

9/ Odseky 7 a 8 sa primerane vzťahujú aj na zriadenie vecného bremena zmluvou a na obmedzenie vlastníckeho práva vyvlastnením.

10/ Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať.

## **Čl. IX.**

### **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 nehnuteľností
- b) ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané
  - Fond vykonáva práva člena spoločenstva, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa čl. V. ods. 3 písm. a), b), d) e) i a j tejto zmluvy.
  - Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré fond spravuje podľa ods. 1. predkupné právo. Fond ponúkne vlastníkom 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.
  - 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. X.**

### **Zrušenie a zánik spoločenstva**

Spoločenstvo sa zrušuje

1/ znížením počtu členov na menej ako 5

2/ dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva alebo dňom, keď toto rozhodnutie

---

nadobudne právoplatnosť,

3/ 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,

4/ rozhodnutím zhromaždenia.

Ďalej zrušenia spoločenstva môže byť podľa § 7 zákona.

## **Čl. XI. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1/ Zmluva schválená zhromaždením dňa 5.4.2019, upravená a doplnená o ustanovenia zákona č. 110/2018 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, nadobúda platnosť a účinnosť dňom schválenia zhromaždením spoločenstva.

2/ 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.

Zmluva v tomto znení sa schvaľuje zhromaždením spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, členov spoločenstva s názvom Urbár obce Nededza, Hlavná 1/1 013 02 Nededza, pomerom hlasov \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_ t.j. \_\_\_\_\_% všetkých hlasov .

Táto zmluva má \_\_\_\_\_ strán

Prílohou tejto zmluvy je:

- zoznam parciel pozemkového spoločenstva
- zoznam členov spoločenstva
- listy vlastníctva

V \_\_\_\_\_ dňa \_\_\_\_\_

Za výbor spoločenstva:

Predseda spoločenstva : \_\_\_\_\_

Podpredseda spoločenstva : \_\_\_\_\_