

ZMLUVA

**o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti
a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností
v zmysle § 5 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách a
v zmysle zákona č. 110/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 97/2013 Z. z. o
pozemkových spoločenstvách**



1. NÁZOV A SÍDLO SPOLOČENSTVA

- 1.1 Názov spoločenstva: Pozemkové spoločenstvo urbarialistov obce Malatiná
- 1.2 Sídlo spoločenstva: Malatiná 148, 026 01 Dolný Kubín
- 1.3 Spoločenstvo zriadené podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona, t .j. **spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti**. Zoznam spoločných nehnuteľností, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a zoznam členov spoločenstva tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve.
- 1.4 Vlastníci pozemkov výslovne vyhlasujú, že sa nejedná o spoločenstvo založené vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.
- 1.5 Spoločenstvo je oprávnené vykonávať inú podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3 zákona.

2. ORGÁNY SPOLOČENSTVA A ICH PÔSOBNOSŤ

2.1 Orgánmi spoločenstva sú:

- a. valné zhromaždenie
- b. výbor
- c. dozorná rada

2.2 Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva. Skladá sa zo všetkých členov spoločenstva. 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 orgánov spoločenstva uvedených v § 13 ods. 1 písm. b) až d),
- d. rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods.2,
- e. rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods.10,
- f. rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- g. schvaľovať 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 vstupu 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.

2.3 Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností.

2.4 Každý člen spoločenstva sa môže na valnom zhromaždení nechať zastúpiť inou osobou alebo iným členom spoločenstva a to výlučne na základe plnej moci.

2.5 Zhromaždenie rozhoduje podľa čl. 2.2. písm. a), b), i) aj) tejto zmluvy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov spoločenstva; o veciach podľa čl. 2.2. písm. c), f), g), h) a k) tejto zmluvy zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje ale o s ktorými nenakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona. O veciach podľa čl. 2.2. písm. d) a e) tejto zmluvy rozhodujú len vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia

zhromaždenia.

- 2.6 Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňuje.
- 2.7 Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov. Na zvolanie mimoriadneho zasadnutia zhromaždenia sa primerane použijú ustanovenia tejto zmluvy týkajúce sa zvolania riadneho zasadnutia valného zhromaždenia. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa čl. 2. 2. písm. a), b), d), e), i) a j) tejto zmluvy.
- 2.8 Zhromaždenie môže zasadať formou čiastkových schôdzí, ak o tom rozhodne výbor.
- 2.9 Výbor spoločenstva je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva, ktorý za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu. Výbor riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje zákon, táto zmluva alebo stanovy, alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené zákonom o pozemkových spoločenstvách iným orgánom spoločenstva. Výbor:
 - a. koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva,
 - b. uzatvára v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť alebo jej časť, alebo inú obdobnú zmluvu
 - c. rozhoduje o použití finančných prostriedkov na bežnú prevádzku, o nákupe strojov a zariadení, uzatvára pracovné zmluvy, a iné dohody
 - d. zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a zákona vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné,
 - e. uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o preveďe vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 zákona, ak tak rozhodlo zhromaždenie.
- 2.10 Do výboru sa volí 5 členov a 2 náhradníkov. Výbor rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov výboru. V tomto rozhodovaní má každý člen výboru rovnaký hlas. V prípade rovnosti hlasov rozhoduje hlas predsedu.
- 2.11 Na svojom prvom zasadnutí i členovia výboru zvolia svojho predsedu a podpredsedu a to nadpolovičnou väčšinou u členov výboru. Predseda spoločenstva organizuje a riadi rokovanie výboru a koná navonok za výbor. Predsedu spoločenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda výboru, ktorý je

zapísaný v registri pozemkových spoločenstiev ako podpredseda výboru.

- 2.12 Za výbor navonok koná predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu spoločenstva a aspoň jedného ďalšieho člena výboru.
- 2.13 Výbor najmenej raz za rok zvoláva zhromaždenie. Výbor je povinný pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia všetkých členov spoločenstva a slovenský pozemkový fond v prípade, ak slovenský pozemkový fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia (ďalej len „oznámenie“) na obvyklom mieste uverejnenia. Výbor je povinný informovať okresný úrad o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania. Výbor v oznámení a pozvánke na zasadnutie zhromaždenia (ďalej len „pozvánka“) 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.
- 2.14 Výbor je povinný zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých 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; splnomocnený zástupca členov spoločenstva alebo dozorná rada má práva a povinnosti výboru.
- 2.15 Výbor môže rozhodnúť o uskutočnení zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania, ak to vyplýva zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov. 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.
- 2.16 V prípade, ak Slovenský pozemkový fond ponúka na predaj podiel na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu prostredníctvom výboru ostatným spoluvlastníkom tejto spoločnej nehnuteľnosti, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.
- 2.17 Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou závierkou aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty.

- 2.18 Výbor zabezpečuje vedenie zoznamu členov spoločenstva podľa § 18 zákona. Výbor je povinný umožniť každému, kto osvedčí právny záujem, nahliadnúť do zoznamu členov spoločenstva. Výbor je povinný vydať členovi spoločenstva, ktorý o to písomne požiada potvrdenie o členstve v spoločenstve a výpis zo zoznamu členov spoločenstva.
- 2.19 Výbor je oprávnený v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva podielu k spoločnej nehnuteľnosti. Ak výbor v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uzatvorí zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, nadobúdateľom podielu sa stane spoločenstvo. Spoločenstvo tieto spoločné nehnuteľnosti prerozdelí na všetkých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo.
- 2.20 Dozorná rada kontroluje činnosť spoločenstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Dozorná rada zodpovedá za výkon svojej činnosti zhromaždeniu.
- 2.21 Do dozornej rady sa volia 3 členovia 2 náhradníci.
- 2.22 Dozorná rada má právo zvolať zhromaždenie, ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva alebo ak je podozrenie, že došlo k porušeniu zákona o pozemkových spoločenstvách alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve alebo stanov. V takomto prípade má dozorná rada povinnosti výboru vo veci zvolávania zhromaždenia. Dozorná rada zvolá zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločenstva.
- 2.23 Na čele dozornej rady stojí predseda dozornej rady. Predsedu dozornej rady volí dozorná rada z členov dozornej rady nadpolovičnou väčšinou členov dozornej rady.
- 2.24 Dozorná rada overuje postupy vo veciach spoločenstva a je oprávnená kedykoľvek nahliadnúť do účtovných dokladov, všetkých spisov, záznamov a zoznamov týkajúcich sa spoločenstva a zisťovať reálny a výkazový stav spoločenstva. Pritom kontroluje a VZ predkladá závery a odporúčania týkajúce sa najmä plnenia úloh uložených VZ výboru spoločenstva, dodržiavania jednotlivých bodov zmluvy, hospodárskej a finančnej činnosti spoločenstva, stavu majetku spoločenstva, jeho záväzkov a pohľadávok.
- 2.25 Členovi výboru a dozornej rady sa priznáva odmena. Výšku odmeny určí zhromaždenie

- 2.26 Dozorná rada, ktorej uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolená nová dozorná rada, a dozorná rada, ktorá nemá počet členov podľa odseku 2 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia novej dozornej rady alebo člena dozornej rady môže vykonávať len oprávnenia podľa § 14 ods. 5 zákona.

3. VOĽBA, ODVOLÁVANIA A VOLEBNÉ OBDOBIE ORGÁNOV SPOLOČENSTVA

- 3.1 Do výboru a dozornej rady spoločenstva môžu byť volení členovia spoločenstva alebo zástupcovia právnických osôb, ktoré sú členmi spoločenstva. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva. Počet členov spoločenstva musí však byť v dozornej rade väčší ako počet nečlenov spoločenstva. Členstvo v dozornej rade je nezlučiteľné s členstvom vo výbore.
- 3.2 Volebné obdobie výboru a dozornej rady spoločenstva je 5 rokov, až do dátumu zvolenia nového výboru a novej dozornej rady. Funkčné obdobie môže začať plynúť najskôr v deň nasledujúci po voľbe voleného orgánu.
- 3.3 V prípade doplňujúcich volieb funkčné obdobie nových členov výboru a dozornej rady trvá do konca daného volebného obdobia.

4. VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVA V ORGÁNOCH SPOLOČENSTVA

- 4.1 Členstvo vo výbore a dozornej rade vzniká zvolením uchádzača o členstvo zhromaždením ku dňu určené zhromaždením, inak ku dňu konania zhromaždenia.
- 4.2 Členstvo vo výbore a dozornej rade zaniká:
- a. skončením volebného obdobia člena k jeho poslednému dňu
 - b. rozhodnutím zhromaždenia (odvolaním) ku dňu určenému zhromaždením, inak ku dňu konania zhromaždenia
 - c. oznámením vzdania sa členstva na zhromaždení ku dňu konania tohto zhromaždenia
 - d. písomným oznámením spoločenstvu o vzdaní sa členstva, pričom členstvo zaniká ku dňu konania najbližšieho zhromaždenia. V prípade, že zhromaždenie nezasadne do troch mesiacov od doručenia písomného oznámenia, zaniká k nasledujúcemu dňu po tejto lehote.
 - e. stratou podmienok pre členstvo stanovených touto zmluvou
 - f. úmrtím člena
 - g. zánikom spoločenstva
- 4.3 V prípade zániku členstva vo výbore niektorému z členov výboru v zmysle čl. 4.2. tejto zmluvy zvolí výbor náhradníka spomedzi členov spoločenstva a to v lehote 30 dní od zániku členstva pôvodného člena výboru.

- 4.4 V prípade zániku členstva v dozornej rade niektorému z členov dozornej rady v zmysle čl. 4.2. tejto zmluvy zvolí dozorná rada náhradníka spomedzi členov spoločenstva a to v lehote 30 dní od zániku členstva pôvodného člena dozornej rady.

5. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENOV SPOLOČENSTVA

- 5.1 Členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. c zákona sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti vedenej v bode II. tejto zmluvy.
- 5.2 Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.
- 5.3 Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu.
- 5.4 Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.
- 5.5 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 podľa § 9 ods. 4 zákona. Podľa súčtu, resp. veľkosti podielu spoločnej nehnuteľnosti v m².
- 5.6 Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods.2 zákona
- 5.7 Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na iného člena spoločnej nehnuteľnosti nie je povinný ponúknuť ho ponúknuť ostatným vlastníkom. Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Výbor informuje členov spoločenstva na internetovej stránke ako aj na vývesnej tabuli o ponuke na predaj príslušného podielu. V prípade, že v lehote 90 dní od zverejnenia ponuky neprejaví nikto z členov spoločenstva záujem o kúpu príslušného podielu, alebo v ich mene spoločenstvo, možno ho previesť tretej osobe.
- 5.8 Prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.
- 5.9 Valné zhromaždenie splnomocňuje výbor spoločenstva na uzatvorenie kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti iného člena spoločenstva na spoločenstvo. Návrh výšky kúpnej ceny stanoví výbor podľa finančných možností spoločenstva a veľkosti prevádzaného podielu. Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti na

spoločenstvo je zakázaný, ak by podiel spoločnosti na spoločnej nehnuteľnosti presiahol 49%.

- 5.10 Podiel člena spoločnosti na zisku spoločnosti a majetku spoločnosti určenom na rozdelenie medzi členov spoločnosti sa určuje podľa pomeru účasti člena spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti.
- 5.11 Pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m²; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m².
- 5.12 Podiely na zisku sa členom úradu vyplácajú v hotovosti (osobne), bezhotovostným prevodom alebo poštovou poukázkou. Nevyplatené podiely ostávajú na účte spoločnosti. Nevyzdvihnuté podiely, ktoré sú na účte uložené viac ako 3 roky, prechádzajú späť do nerozdeleného zisku spoločnosti.

6. ZRUŠENIE A ZÁNÍK SPOLOČENSTVA

6.1 Spoločnosť sa zrušuje

- a. znížením počtu členov spoločnosti na menej ako päť,
- 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, zastavení konkurzného konania pre nedostatok majetku, zrušením konkurzu pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
- d. rozhodnutím zhromaždenia.

6.2 Člen spoločnosti môže podať na súd návrh na zrušenie spoločnosti, ak spoločnosť nevykonáva činnosť a výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov a nastúpil náhradník alebo nie sú.

6.3 Ak sa spoločnosť zrušuje s likvidáciou, na likvidáciu spoločnosti sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o likvidácii obchodných spoločností, ak zákon neustanovuje inak.

6.4 Spoločnosť, ktorá sa zrušuje, môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Spoločnosť, ktorá sa zrušuje, je do 30 dní odo dňa zrušenia spoločnosti povinná zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu alebo určiť obhospodarovateľa lesa.

6.5 Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra. Spoločenstvo nemôže zmeniť právnu formu na družstvo alebo na obchodnú spoločnosť ani na inú právnickú osobu; tým nie je dotknuté právo členov spoločenstva založiť družstvo;, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1 Táto zmluva bola schválená na Valnom zhromaždení Pozemkového spoločenstva urbarialistov obce Malatiná, dňa 11.5.2019 za účasti členov podľa prezenčnej listiny a nahrádza pôvodné interné predpisy spoločenstva - Zmluvu o spoločenstve.

V Malatinej, dňa 11.5.2019

Predseda PSU Malatiná

Člen výboru

.....

.....