

Zmluva

o pozemkovom spoločenstve uzavretá podľa zákona č.97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov .

Čl. I.

Základne ustanovenia

1. Názov spoločenstva: Urbár- Šarišské Bohdanovce p.s.
2. Sídlo spoločnosti : Šarišské Bohdanovce 87 , 082 05
3. Identifikačné číslo spoločenstva : 42364124
4. Pozemkovým spoločenstvom založeným podľa tejto zmluvy sa rozumie spoločenstvo založené vlastníkami spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods.1 písm. d zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov .

Čl. II.

Orgány spoločenstva

Orgány spoločenstva sú :

- a) Valné zhromaždenie
- b) Výbor
- c) Dozorná rada

Čl. III.

Valné zhromaždenie

1. Valné zhromaždenie (ďalej len zhromaždenie) je najvyšším orgánom spoločenstva.
2. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva . Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní taký počet hlasov , aký mu patri podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľnosti uvedených v m² (1 hlas = 1 m²).
3. Zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor spoločenstva najmenej raz za rok.
4. Do pôsobnosti zhromaždenia patri :
 - a) schvaľovať zmluvu a jej zmeny
 - b) schvaľovať stanovky spoločenstva a ich zmeny
 - c) voliť a odvolávať členov a náhradníkov členov organov spoločenstva
 - d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 Zákona
 - 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 nehnuteľnosti a nakladaní s majetkom spoločenstva
 - g) schvaľovať účtovnú závierku

- h) rozhodovať o rozdelení zisku spoločnosti určenom na rozdelenie medzi členov spoločnosti a spôsobe úhrady straty
 - i) rozhodovať o zrušení spoločnosti
 - j) rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločnosti , ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločnosti .
5. Zhromaždenie rozhoduje :
- a) podľa ods. 4 písm. a), b), i) a j) nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov členov spoločnosti
 - b) podľa ods.4 písm. c),f),g),h),a k) nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločnosti,
 - c) podľa ods.4 písm. d) a e) len hlasmi vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov .
6. Prehlasovaní členovia spoločnosti majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.
7. Zhromaždenie môže zasadať formou čiastkových schôdzí, ak o tom rozhodne výbor spoločnosti , pričom čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia zhromaždenia . Každý člen spoločnosti 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 § 14 ods.2 až 4 a 6 .
8. Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia , ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločnosti, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov podľa ods.7.Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločnosti. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa ods.4 písm. a), b), d), e), i), a j).

Čl. IV.

Výbor spoločnosti

1. Výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločnosti . Riadi činnosti spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach , o ktorých to ustanovuje zákon , zmluva alebo stanov spoločnosti alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené zákonom iným orgánom spoločnosti.
2. Výbor:
- a) koná za členov spoločnosti 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 spoločnosti nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časti, alebo inú obdobnú zmluvu , ak zo zmluvy, stanov spoločnosti alebo rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nevyplýva niečo iné
 - c) zastupuje členov spoločnosti , okrem členov spoločnosti podľa §10 ods. 1 a 2 , vo veciach nadobúdania č a s t i 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 3 členov. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločnosti. Predsedu volí valné zhromaždenie.
4. Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu . Za výbor koná navonok predseda spoločnosti. Ak je na právny úkon , ktorý robí výbor predpísaná písomná forma, je

potrebný podpis predsedu .

5. Predsedu spoločenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje výborom poverený člen výboru zapísaný v registri.
6. Členovi výboru možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu, ktorú schvaľuje zhromaždenie .
7. 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:
 - úkony smerujúce k zvolaniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru alebo člena výboru
 - úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosti .

Čl. V. Dozorná rada

1. Dozorná rada kontroluje činnosť spoločenstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Dozorná rada zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu .
2. Dozorná rada má 3 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 . Predsedu dozornej rady volí dozorná rada z členov dozornej rady. Členovi dozornej rady možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu, ktorú schvaľuje zhromaždenie .
4. Dozorná rada má právo zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva alebo ak je podozrenie, že došlo k porušeniu zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo k porušeniu zmluvy alebo stanov spoločenstva , dozorná rada má v takomto prípade povinnosť výboru podľa § 14 ods. 2 až 4 a 6 .
5. Dozorná rada ,ktorej uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolená nová dozorná rada , a dozorná rada , ktorá nemá počet členov 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.

Čl. VI. Spôsob voľby, odvolávania a volebné obdobie orgánov spoločenstva.

1. Do orgánov spoločenstva môžu byť volené fyzické osoby staršie ako 18 rokov a najneskôr v deň volieb oznámili spoločenstvu svoju kandidatúru. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva .
2. Členstvo v orgánoch spoločenstva zaniká uplynutím funkčného obdobia orgánu spoločenstva, odvolaním , smrťou fyzickej osoby alebo písomným oznámením o vzdaní sa funkcie.
3. Zhromaždenie rozhoduje o návrhu na odvolanie členov orgánov, ak preukázateľne konajú proti záujmom spoločenstva, poškodzujú jeho činnosť ,jeho členov alebo účel spoločenstva.
4. Volebné obdobie volených orgánov spoločenstva je päť rokov. Funkčné obdobie orgánu spoločenstva začína dňom odovzdania a prevzatia agendy na ich zasadnutí . Ak na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva nastupuje náhradník alebo nový člen orgánu

spoločenstva ,jeho funkčné obdobie trvá do konca funkčného obdobia orgánu spoločnosti.

5. Náhradníci členov orgánov spoločnosti sú volení v samostatnej voľbe . Ich volenie sa riadi rovnakými pravidlami , ako volenie riadnych členov týchto orgánov. Náhradníci nastupujú do členstva v organoch podľa § 16 ods.7 a§ 17 ods. 6 na najbližšom zasadnutí týchto orgánov.

ČI. VII.

Práva a povinnosti členov spoločnosti.

1. Členmi spoločnosti sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Pri rozhodovaní zhromaždenia SPF vykonáva práva členov spoločnosti , ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a2, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a ,b ,d ,e ,i a j.
2. Členstvo v spoločnosti vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.
3. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločnosti v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločnosti v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje k zmluve .
4. Pomer účasti členov spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach .
5. Člen spoločnosti má právo :
 - podať návrh na súd na zrušenie spoločnosti, ak nevykonáva činnosť ,výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov alebo výboru a dozornej rade uplynulo funkčné obdobie a ani opakovane nie je zvolený nový výbor alebo dozorná rada.
 - odstúpiť od zmluvy ,vypovedať ju alebo vystúpiť zo spoločnosti po dohode s členmi spoločnosti podľa § 12 ods. 3 , ak je vlastníkom spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti
 - byť volený do orgánov spoločnosti podľa §13 ods. 2
 - byť pozvaný na zasadnutie zhromaždenia podľa § 14 ods. 2
 - písomne požiadať výbor o zvolanie zasadnutia zhromaždenia podľa § 14 ods. 5
 - udeliť plnomocnenstvo na zvolanie zasadnutia zhromaždenia podľa § 14 ods.5
 - podieľať sa na prijímaní rozhodnutí zhromaždenia podľa § 14 ods. 7 s ohľadom na § 15 ods. 1 a2
 - podľa § 18 ods. 4 nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľnosti, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy
 - podľa § 18 ods. 4 písm. b písomne požiadať výbor o potvrdenie členstva v spoločnosti a o výpis zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľnosti
 - podľa § 21 ods. 2 nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa hospodárenia spoločnosti a vyžiadať si ich kópie
 - spolu s ostatnými spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti rozhodnúť o tom, či sa má oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou v prípade podľa § 8 ods. 2
 - podľa § 9 ods.8 ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti svoj spoluvlastnícky podiel, ak ho prevádza na tretiu osobu
 - prednostnej kúpy k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje SPF podľa § 10 ods.1, ak je vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti.

-pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2 000 m², zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m².

6. Člen spoločenstva je povinný :

-všetky zmeny skutočnosti evidovaných v zozname členov nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku

-uhradiť alebo vyrovnať so spoločenstvom náklady skutočne a účelne vynaložené na obhospodarovanie spoločne obhospodarovaných nehnuteľností počas trvania spoločného obhospodarovania , ak je vlastníkom spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

Čl. VIII.

Činnosť spoločenstva.

1. Spoločenstvo na účely podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti má príjmy z prenájmu spoločných nehnuteľností .
2. Spoločenstvo nevykonáva žiadnu inú činnosť podľa § 19 ods. 3 .
3. Od pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok – oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti. Oddelená časť prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľnosti .Stáva sa spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak .

Čl. IX.

Slovenský pozemkový fond.

1. SPF nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri alebo u ktorých nebolo vlastnícke právo preukázané.
2. SPF vykonáva práva člena spoločenstva , len ak zhromaždenie rozhoduje podľa čl. III. ods. 4 písm . a , b , d a i .

Čl.X.

Dôvody vypovedania zmluvy a spôsob a úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie .

1. Člen spoločenstva, ktorý je vlastníkom spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti ,ktorý bude chcieť vypovedať zmluvu, musí uviesť dôvody, pre ktoré sa tak rozhodol.
2. Vypovedanie podľa ods. 1 sa riadi ustanovením § 582 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb.
3. Dôvody vypovedania zmluvy podľa ods. 1 sú :
 - opakované porušovanie členských práv zo strany spoločenstva/výboru
 - opakované spôsobovanie škody na majetku spoločenstvom
 - opakované vykazovanie hospodárskej straty spoločenstva .
4. Člen spoločenstva, ktorý vypovie zmluvu podľa ods. I, je povinný spoločenstvu uhradiť náklady skutočne a účelne vynaložené na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania.
5. Úhrada podľa ods. 4 bude vykonaná nasledovným spôsobom :
 - člen uhradí spoločenstvu náklady v takom rozsahu , ktorý sa vypočíta odčítaním

podielu tohto člena podľa § 12 ods.5 z hodnoty celkových nákladov, teda tak, aby spoločenstvo malo za ostatných vlastníkov svoje náklady vynahradené, pokiaľ už ale spoločenstvo pobralo z výsledkov činnosti, na ktoré boli tieto náklady vynaložené nejaké úžitky, tak sa ich hodnota odčíta od hodnoty celkového predpokladaného úžitku, ktorý má byť vynaložením týchto nákladov dosiahnutý.

- hodnotu člen uhradí spoločenstvu a to spôsobom, na ktorom sa dohodne s výborom, nie však neskôr ako do 30-tich kalendárnych dní.

Čl. XI.

Všeobecné, spoločné a záverečné ustanovenia .

1. Súčasťou zmluvy sú prílohy :
 - zoznam členov - príloha č. 1
 - zoznam nehnuteľnosti - príloha č.2
2. Zrušenie spoločenstva sa riadi ustanoveniami § 6 ods.1 a 2 Zákona.
3. Táto zmluva ruší pôvodnú zmluvu o spoločenstve uzavretú dňa 26.4.2014 a nadobúda účinnosť dňom schválenia zhromaždením spoločenstva .

V Šar. Bohdanovciach ,

.....
Ing. Iveta Maková
predseda výboru

.....
Ing. Arch. Marián Čutka
predseda dozornej rady