**ZMLUVA O POZEMKOVOM SPOLOČENSTVE**

*uzatvorená podľa § 31 ods. 5 a 12 v spojení s ust. § 32a ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z.*

*o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov*

*(ďalej aj ako „zmluva o spoločenstve“)*

**Článok I.**

**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

**1.** Lesné spoločenstvo majiteľov urbáru a lesnej spoločnosti Bratislava – Lamač, p.s. (ďalej aj skrátene ako „spoločenstvo“):

1. pôvodne vzniklo podľa zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov,
2. v súlade s § 31 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov bolo zapísané v registri pozemkových spoločenstiev; s účinnosťou od 12.08.2002 ako spoločenstvo s právnou subjektivitou na základe rozhodnutia vydaného Okresným úradom Bratislava IV., odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva pod č.j.: 1190/02-10/J02. Spoločenstvu bolo Štatistickým úradom SR pridelené IČO: 36 076 350.

**2.** Členovia spoločenstva na valnom zhromaždení dňa 25.04.2014 v súlade s § 31 ods. 5 a 12 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), za účelom prispôsobenia právnych pomerov spoločenstva zákonu, schválili na valnom zhromaždení dňa 25.04.2014 dodatok č. 1 k zmluve o spoločenstve (pôvodne schválenej pod názvom zmluva o založení zo dňa 07.03.2003), ktorým sa zmluva o spoločenstve zmenila a doplnila zákonom požadovaným spôsobom.

**3.** Podľa § 32a ods. 2 zákona je pozemkové spoločenstvo povinné prispôsobiť zmluvu o spoločenstve a stanovy tomuto novému zneniu zákona do 30. júna 2019 a podať o tom príslušnému štátnemu orgánu oznam podľa § 25 zákona. Na základe toho valné zhromaždenie dňa 28.06.2019 schválilo nové znenie zmluvy o spoločenstve, ktorým sa nahrádza zmluva o spoločenstve zo dňa zo dňa 07.03.2003 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 25.04.2014.

**Článok II.**

**Základné ustanovenia**

1. Názov pozemkového spoločenstva: **Lesné spoločenstvo majiteľov urbáru a lesnej**

**spoločnosti Bratislava – Lamač, p.s.**

(ďalej len „spoločenstvo“)

1. Adresa sídla spoločenstva: **Heyrovského 3, 841 03 Bratislava**, Slovenská republika.
2. IČO: **36 076 350**.
3. Spoločenstvo je spoločenstvom vlastníkov **spoločnej nehnuteľnosti** podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona. Nejde o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d) zákona.

**Článok III.**

**Spoločná nehnuteľnosť**

1. Spoločnou nehnuteľnosťou sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vysporiadať v rámci pozemkových úprav podľa osobitného právneho predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.
2. Od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na valnom zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej len „oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti“). Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.
3. Spoločná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Lamač a Záhorská Bystrica a je zapísaná na listoch vlastníctva uvedených v prílohe tejto zmluvy o spoločenstve. Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve sa vychádzajúc z podielov členov spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti určuje v zmysle článku IV. odsek 8 stanov spoločenstva.
4. Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu. Fond ďalej nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti:
5. nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností,
6. ku ktorým vlastnícke právo nebolo preukázané.

Počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, s ktorými nakladá alebo spravuje fond bude upresnený po ukončení reštitučných konaní o navrátenie vlastníckych práv k pozemkom patriacim do spoločnej nehnuteľnosti, a to v rámci zoznamu nehnuteľností podľa odseku 6 tohto článku.

1. Právnická osoba podľa § 10 ods. 6 zákona nespravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti.
2. Zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve členov spoločenstva (ďalej len „zoznam nehnuteľností“) v rozsahu podľa zákona je uvedený v prílohe č. 1 ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy o spoločenstve.
3. Spoločenstvo vedie zoznam členov podľa údajov katastra nehnuteľností. Do zoznamu členov sa zapisuje meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia fyzickej osoby; názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby; pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve, dátum vzniku členstva v spoločenstve, dátum zápisu do zoznamu členov a v prípade nových členov od 1.7.2018 aj právny predchodca člena spoločenstva. Zoznam členov spoločenstva je uvedený v prílohe č. 2 ako neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy o spoločenstve.
4. Do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností sa zapisujú zmeny evidovaných skutočností. Členovia spoločenstva sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov od ich vzniku. Spoločenstvo je povinné zapísať zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa ich nahlásenia.

**Článok IV.**

**Orgány spoločenstva, ich oprávnenia a povinnosti**

1. Orgánmi spoločenstva sú
2. valné zhromaždenie (ďalej len „zhromaždenie“),
3. výbor,
4. dozorná rada.
5. Do orgánov spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) a c) môžu byť volené fyzické osoby staršie ako 18 rokov, alebo právnické osoby, ktoré sú členmi spoločenstva a najneskôr v deň voľby písomne oznámili spoločenstvu svoju kandidatúru. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoby, ktorá nie je členom spoločenstva. Členstvo v orgánoch spoločenstva podľa ods. 1 písm. b) a c) zaniká uplynutím funkčného obdobia orgánu spoločenstva, odvolaním, smrťou fyzickej osoby, zánikom právnickej osoby alebo písomným oznámením o vzdaní sa členstva.
6. Ak je členom orgánu spoločenstva podľa ods. 1 písm. b) a c) právnická osoba, práva a povinnosti člena orgánu spoločenstva vykonáva jej zástupca; výmena zástupcu právnickej osoby nie je zmenou člena orgánu spoločenstva. Právnická osoby, ktorá je členom orgánu spoločenstva, je povinná bezodkladne oznámiť spoločenstvu výmenu svojho zástupcu.
7. Volebné obdobie orgánov spoločenstva je päť rokov. Funkčné obdobie orgánu spoločenstva podľa ods. 1 písm. b) a c) sa začína v deň nasledujúci po dni zvolenia do orgánu spoločenstva, ak zhromaždenie neurčí neskorší deň začiatku funkčného obdobia. Dĺžka funkčného obdobia orgánu spoločenstva nesmie presiahnuť dĺžku jeho volebného obdobia. Ak na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva nastupuje náhradník alebo je zvolený nový člen orgánu spoločenstva, jeho funkčné obdobie trvá do konca funkčného obdobia orgánu spoločenstva.
8. Voliť a odvolávať členov orgánov spoločenstva patrí do pôsobnosti zhromaždenia. V prípade volieb do orgánov spoločenstva sa ustanovuje volebná komisia, ktorá má troch (3) členov a je oprávnená predkladať zhromaždeniu návrhy kandidátov do volených orgánov spoločenstva podľa návrhu výboru a jednotlivých členov spoločenstva, sčítavať hlasy pri voľbe do orgánov spoločenstva a podávať o výsledku hlasovania správu predsedovi zhromaždenia ako aj podpisovať uznesenia prijaté vo veciach voľby do orgánov spoločenstva. Zhromaždenie hlasuje verejným hlasovaním zdvihnutím ruky (aklamáciou), ak zhromaždenie nerozhodlo, že o určitých bodoch programu (napr. pri voľbe členov výboru alebo dozornej rady) sa bude hlasovať tajným hlasovaním alebo iným spôsobom podľa stanov spoločenstva, zmluvy o spoločenstve alebo rozhodnutia zhromaždenia.
9. Náhradníkov členov jednotlivých orgánov spoločenstva volí zhromaždenie. O nástupe náhradníka na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva rozhoduje príslušný orgán spoločenstva, do ktorého bol náhradník ustanovený v prípadoch, ak doterajšiemu členovi orgánu spoločenstva zanikla funkcia a príslušný orgán spoločenstva nemá predpísaný počet členov alebo ak výbor nemá nepárny počet členov alebo ak tak rozhodlo zhromaždenie. Ak zhromaždenie pri voľbe náhradníkov nerozhodlo inak, príslušný orgán spoločenstva si je oprávnený podľa svojej úvahy vybrať z radov zvolených náhradníkov konkrétnu fyzickú osobu alebo právnickú osobu, ktorú ustanoví do funkcie na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva s tým, že dotknutému náhradníkovi vzniká funkcia vždy dňom rozhodnutia príslušného orgánu spoločenstva o ustanovení náhradníka do funkcie.
10. Členovi orgánu spoločenstva podľa ods. 1 písm. b) a c) možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Podrobnosti o orgánoch spoločenstva upravujú stanovy.

**Článok V.**

**Zhromaždenie**

1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva. Skladá sa zo všetkých členov spoločenstva.
2. Zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor najmenej raz za rok, a to písomnou pozvánkou s náležitosťami podľa zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorá sa zasiela na adresu uvedenú v zozname členov spoločenstva, pokiaľ člen spoločenstva písomne neoznámil inú korešpondenčnú adresu. Výbor je povinný zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy počítané podľa veľkosti podielov na spoločnej nehnuteľnosti predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých členov spoločenstva, a to v termíne, ktorý navrhnú daní členovia spoločenstva. Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel prostredníctvom výboru, alebo ak fond prevádza podiel vo vlastníctve štátu, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.
3. Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia taký počet hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve, pričom tento pomer je určený podľa článku IV. odsek 8 stanov spoločenstva. Spoločenstvo, ktoré je členom seba samého, nemá pri rozhodovaní zhromaždenia žiadne hlasy.
4. Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňuje.
5. Výbor môže v pozvánke uviesť, že ak na zasadnutí zhromaždenia nebude dostatočná účasť na to, aby sa dosiahlo rozhodnutie, považuje sa toto zasadnutie za prvú čiastkovú schôdzu; zároveň uvedie miesto, dátum a hodinu konania ďalších čiastkových schôdzí. Program čiastkových schôdzí musí byť rovnaký, pričom každý člen spoločenstva môže hlasovať len na jednej z čiastkových schôdzí. Pri rozhodovaní sa sčítavajú hlasy odovzdané na všetkých čiastkových schôdzach.
6. Výbor môže rozhodnúť o uskutočnení zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania, pričom výbor v takom prípade 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. Ak sa člen spoločenstva pri korešpondenčnom hlasovaní nevyjadrí, platí, že nesúhlasí. Väčšina sa pri korešpondenčnom hlasovaní počíta z celkového počtu hlasov prislúchajúcich všetkým členom spoločenstva.
7. Ďalšie podrobnosti o spôsobe, forme a organizácií rokovania, ako aj pôsobnosti a hlasovaní zhromaždenia, určia stanovy spoločenstva.

**Článok VI.**

**Výbor**

1. Výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva.
2. Výbor
3. koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach spoločnej nehnuteľnosti a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z jej vlastníctva,
4. uzatvára v mene členov spoločenstva nájomné zmluvy, ktorých predmetom je spoločná nehnuteľnosť alebo jej časť, ako aj iné obdobné zmluvy vrátane zmlúv o užívaní poľovného revíru, a to za podmienok bližšie uvedených v stanovách spoločenstva,
5. zastupuje členov spoločenstva okrem fondu, vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné,
6. uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo, keď nadobúdateľom podielu sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo; takto získaný podiel spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti nesmie presiahnuť 49%.
7. Výbor má najmenej päť, vždy však nepárny počet členov. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločenstva. Predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov, ak nie je v stanovách uvedené inak. Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu.
8. Ďalšie podrobnosti o pôsobnosti, organizácii a zasadnutiach výboru vrátane hlasovania, ako aj podpisovania v mene spoločenstva a konania za výbor navonok, určia stanovy spoločenstva.

**Článok 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 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 o spoločenstve alebo jeho stanov. V takomto prípade má dozorná rada povinnosti výboru vo veci zvolávania zhromaždenia. Rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých svojich členov.
3. Dozorná rada taktiež zvolá zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých členov spoločenstva počítanú podľa veľkosti podielov na spoločnej nehnuteľnosti.
4. Dozorná rada má najmenej troch (3), vždy však nepárny počet členov, ktorých volí zhromaždenie na päť rokov. Za člena dozornej rady môže byť zvolená aj fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva. Zhromaždenie môže členov dozornej rady odvolať z funkcie. Dozorná rada volí z členov dozornej rady predsedu dozornej rady.
5. Ďalšie podrobnosti o pôsobnosti a úlohách dozornej rady, o jej zasadnutiach a oprávneniach predsedu dozornej rady určia stanovy spoločenstva.

**Článok VIII.**

**Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti**

* 1. Členom spoločenstva je každý vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti. Členstvo v spoločenstve 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 o spoločenstve.
  2. Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve. To neplatí pri prevode podielu vo vlastníctve štátu.
  3. Ak vlastník podielu na 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, možno ho previesť tretej osobe.
  4. Zmluvu o prevode vlastníckeho práva 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 katastrálneho zákona.
  5. Výnos z predaja oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Na nakladanie s podielmi na oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá fond, sa vzťahuje osobitný právny predpis.
  6. Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať.

**Článok IX.**

**Hospodárenie spoločenstva**

1. Spoločenstvo hospodári na pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť. Za tým účelom :
2. hospodári na lesných pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť,
3. zabezpečuje prenájom pozemkov, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.
4. Spoločenstvo nevykonáva podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3 zákona.
5. Členovia spoločenstva a fond majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa hospodárenia spoločenstva a vyžiadať si ich kópie.
6. Člen spoločenstva a fond majú právo nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy. Výbor je povinný
7. umožniť každému, kto osvedčí právny záujem, nahliadnuť do zoznamu členov a zoznamu nehnuteľností,
8. vydať členovi spoločenstva, ktorý o to písomne požiada, potvrdenie o členstve v spoločenstve a výpis zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností.
9. Spoločenstvo môže od člena spoločenstva a fondu požadovať úhradu skutočných nákladov na vyhotovenie kópii dokladov podľa odsekov 3 a 4 tohto článku.
10. Ďalšie podrobnosti o hospodárení upravujú stanovy spoločenstva.

**Článok X.**

**Fond**

1. Fond nemôže užívať pozemky, ktoré zodpovedajú podielom na spoločnej nehnuteľnosti podľa článku III. odsek 5 tejto zmluvy o spoločenstve, ale užíva ich spoločenstvo; fond prijíma podiel na zisku alebo na nájomnom.

**Článok XI.**

**Zrušenie a zánik spoločenstva**

* 1. Spoločenstvo sa zrušuje

1. znížením poctu členov spoločenstva na menej ako päť,
2. dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva alebo dňom, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť,
3. zrušením konkurzu

- po splnení rozvrhového uznesenia,

- z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty,

- pre nedostatok majetku,

- po splnení konečného rozvrhu výťažku, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku,

1. rozhodnutím zhromaždenia.
   1. Člen spoločenstva môže podať na súd návrh na zrušenie spoločenstva, ak
2. spoločenstvo nevykonáva žiadnu činnosť a
3. výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov a nenastúpil náhradník alebo nie sú zvolení členovia výboru a dozornej rady, alebo výboru a dozornej rade uplynulo funkčné obdobie a ani opakovane nie je zvolený nový výbor alebo nová dozorná rada.
   1. Ďalšie podrobnosti o zrušení a zániku spoločenstva upravujú stanovy spoločenstva a zákon.

**Článok XII.**

**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Na práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou o spoločenstve sa vzťahujú ustanovenia zákona, prípadne Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Spoločenstvo taktiež vydá stanovy, ktoré podrobnejšie upravia najmä práva a povinnosti jeho členov, vnútornú organizáciu spoločenstva, pôsobnosť jeho orgánov, ako aj spôsob zvolávania a organizáciu zasadnutia zhromaždenia ako aj ďalšie náležitosti podľa zákona.
3. Táto zmluva o spoločenstve v súlade so skutočnosťami uvedenými v jej článku I. nahrádza zmluvu o spoločenstve zo dňa zo dňa 07.03.2003 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 25.04.2014.
4. Táto zmluva o spoločenstve nadobúda platnosť a účinnosť dnom jej schválenia valným zhromaždením spoločenstva.

PRÍLOHY:

č. 1) - **Zoznam nehnuteľností**

č. 2) - **Zoznam členov spoločenstva**