

## **Dôvodová správa k zákonu o pozemkových spoločnostiach č. 97/2013 Z. z.**

### **Všeobecná časť**

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky vypracovalo návrh zákona o pozemkových spoločnostiach na základe úlohy č. 2 na mesiac november Plánu legislatívnych úloh vlády SR na rok 2012.

Návrh zákona o pozemkových spoločnostiach vypracoval predkladateľ na podklade pripomienok a podnetov organizácií pozemkových spoločností a odbornej verejnosti. Pri príprave návrhu sa vychádzalo z doterajších praktických skúseností pri obnove, vzniku a činnosti pozemkových spoločností založených podľa zákona č. 181/1995 Z. z., činnosti orgánov pozemkových spoločností, skúseností orgánov štátnej správy, zástupcov neštátneho sektoru vlastníkov lesov ako aj nedodržiavania zákona č. 181/1995 Z. z. Nesprávne vydávanie majetku pôvodným vlastníkom a pozemkovým spoločnostiam bez prispôsobenia právnych pomerov zákona č. 181/1995 Z. z., ktoré vznikli transformáciou bývalých spoločnostevných útvarov (najmä urbárov a komposesorátov), ale aj nové pozemkové spoločnosti, ktoré boli vytvorené na základe zákona o pôde za účelom vydania majetkov v ucelených lesných častiach (pôvodný urbár alebo pasienková spoločnosť – spoločný podielový nedeliteľný majetok v kombinácii s drobným reálnym vlastníctvom pozemkov) a ich doterajšia existencia bez povinného prispôsobenia právnych pomerov zákona č. 181/1995 Z. z., nejednoznačné chápanie a uplatňovanie niektorých ustanovení tohto zákona a absencia sankcií za porušovanie povinností podľa zákona č. 181/1995 Z. z. vyvolali nevyhnutnosť nahradiť doteraz platný zákon o pozemkových spoločnostiach zákonom, ktorý by riešil následky týchto nedostatkov.

Vypracovanie návrhu nového zákona o pozemkových spoločnostiach je odôvodnené i skutočnosťou, že cieľom zákona č. 181/1995 Z. z. bolo predovšetkým preklenúť obdobie hľadania vlastných mechanizmov chodu pozemkových spoločností, usporiadať ich vzťahy k štátu, usporiadať vzťahy vo vnútri spoločností, podporiť scelovanie pozemkov a pôsobiť proti ich ďalšiemu drobeniu a naznačiť možnosti realizovania podnikateľských zámerov v nadväznosti na existujúci právny poriadok. Tieto problémy sa počas účinnosti tohto zákona vyvinuli natoľko, že si vyžiadali novú právu úpravu.

V porovnaní s úpravou v zákone č. 181/1995 Z. z. sa v návrhu zákona upravuje predovšetkým vznik a postavenie nového typu pozemkového spoločstva založeného vlastníkami lesných a poľnohospodárskych nehnuteľností (teda nie spoločnej nehnuteľnosti) s cieľom ich spoločného racionálneho obhospodarovania.

Ustanovujú sa podmienky, za ktorých možno rozdeliť spoločnú nehnuteľnosť najmä na účely prevodu vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti.

Odchylné od § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa ustanovuje spôsob podpisovania zmluvy o prevode vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Pri prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní väčší počet spoluvlastníkov, sa podľa všeobecnej úpravy OZ vyžaduje, aby podpisy všetkých účastníkov boli na jednej listine. Táto požiadavka je v prípade rádovo stovák až tisícov spoluvlastníkov nedosiahnuteľná, najmä vzhľadom na dĺžku doby, počas ktorej všetci spoluvlastníci zmluvu podpisujú a počas ktorej mnohí z nich zomrú, čo ešte viac predlžuje dobu podpisovania zmluvy.

Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“) vykonáva na účely tohto zákona práva člena spoločnosti v záujme ochrany a výkonu vlastníckych práv a výkonu povinností vyplývajúcich z vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a vo vlastníctve tzv. neznámych vlastníkov. Z toho istého dôvodu má fond konať za týchto vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti pred súdom a pred orgánmi verejnej správy. Navrhuje sa možnosť predaja podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu

vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti.

Správny poriadok sa bude subsidiárne vzťahovať na konanie o registrácii spoločností v registri pozemkových spoločností a konanie o zápise zmien údajov, ktoré sa do registra zapisujú, vrátane zápisu zrušenia spoločnosti a na konanie o ukladaní pokút.

V návrhu sa upravuje i ukladanie sankcií za porušovanie povinností uložených týmto zákonom, čo má zabezpečiť dodržiavanie ustanovení tohto zákona a zamedziť vzniku neprehľadných situácií, ktoré vznikali za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z.

Pozemkové spoločnosti bez právnej subjektivity budú mať povinnosť pretransformovať sa na spoločnosti s právnou subjektivitou. Doterajšie skúsenosti s existenciou spoločností bez právnej subjektivity pri chýbajúcich ustanoveniach o orgánoch spoločnosti ale aj poskytovaní podpory zo štrukturálnych fondov len pre pozemkové spoločnosti s právnou subjektivitou preukazujú, že existencia pozemkových spoločností bez právnej subjektivity sa javí v súčasnosti ako neopodstatnená. Mnohé spoločnosti bez právnej subjektivity pritom paradoxne vystupujú a konajú ako spoločnosti s právnou subjektivitou.

**Pozemkové spoločnosti založené ako občianske združenia, ktoré mali podľa zákona č. 181/1995 Z. z. povinnosť prispôbiť svoje právne pomery tomuto zákonu, majú túto povinnosť i podľa predkladaného návrhu zákona. Keďže Ministerstvo vnútra SR tieto občianske združenia, ktoré nesplnili povinnosť prispôbiť svoje právne pomery platnému zákonu, nevyradilo z registra občianskych združení, odovzdá ich dokumentáciu Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.**

Predložený návrh zákona bude mať pozitívny dopad na príjmovú časť štátneho rozpočtu, ktorý však nie je možné presnejšie kvantifikovať, nebude mať dopad na výdavkovú časť štátneho rozpočtu ani na rozpočty vyšších územných celkov, rozpočty obcí, na životné prostredie ani podnikateľské prostredie a nebude mať žiadne sociálne vplyvy ani vplyv na informatizáciu spoločnosti..

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, a s právom Európskej únie.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky vzalo na vedomie, že návrh bude mať pozitívny vplyv na rozpočet verejnej správy.

## Osobitná časť

### K § 1

Vymedzuje sa predmet úpravy zákona.

Tento zákon upravuje tiež niektoré práva a povinnosti fondu, ktorý podľa § 34 ods. 3 zákona SNR č. 330/1991 Zb. spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a tzv. nezistených vlastníkov, a to bez ohľadu na to, či ide o poľnohospodárske alebo lesné pozemky.

Tento zákon sa bude v obmedzenej miere (§ 8 a 11) i naďalej vzťahovať na vlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti tých spoluvlastníkov, ktorí boli členmi spoločnosti bez právnej subjektivity, ktoré sa týmto zákonom už za spoločnosti nepovažujú.

### K § 2

Ustanovuje sa, ktoré majetkovoprávne útvary sa považujú za pozemkové spoločnosti. Ide o tie majetkovoprávne útvary [odsek 1 písm. a) a b)], ktoré za pozemkové spoločnosti označil zákon č. 181/1995 Z. z. Napriek tomu, že už od účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. sa tieto útvary jednotne považujú za pozemkové spoločnosti, je potrebné ich znova takto definovať,

nakoľko mnohé z nich nesplnili povinnosť prispôbiť svoje právne pomery zákonu č. 181/1995 Z. z. a fungujú dodnes v predchádzajúcom režime.

V odseku 1 písm. d) sa za pozemkové spoločenstvo označuje i pozemkové spoločenstvo, ktoré založili individuálni vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností s cieľom ich spoločného obhospodarovania bez toho, aby vznikala spoločná nehnuteľnosť. Cieľom tohto pozemkového spoločenstva je predovšetkým spoločné obhospodarovanie jednotlivých poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností, ktoré ostávajú vo vlastníctve jednotlivých členov pozemkového spoločenstva.

V odseku 2 sa upravuje špeciálne postavenie tohto zákona k Občianskemu zákonníku.

V odseku 3 sa ustanovuje obmedzenie výmery pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel pri nadobúdaní vlastníctva prevodom podielov spoločnej nehnuteľnosti. Rozsah výmery predstavuje osobitnú úpravu voči zákonu č. 180/1995 Z. z. **Toto obmedzenie sa nebude vzťahovať na nadobudnutie vlastníctva prechodom, najmä dedením alebo vysporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo zákona, kde toto obmedzenie nie je dost' dobre možné dodržať.** Toto obmedzenie zároveň umožní nadobúdateľovi nadobudnúť i podiel zodpovedajúci menšej výmere za podmienky, že jeho celkový podiel, resp. podiely (t. j. vrátane už vlastneného podielu, resp. podielov) budú zodpovedať výmere aspoň 2000 m<sup>2</sup>.

### K § 3

Pozemkové spoločenstvá sú právnickými osobami; majú teda právnu subjektivitu.

Pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity nebudú už môcť vzniknúť, nakoľko vzhľadom na ich existenciu bez orgánov a s tým spojené problémy pri plnení úloh pozemkového spoločenstva ale i vzhľadom na poskytovanie podpory zo štrukturálnych fondov len pre pozemkové spoločenstvá s právnu subjektivitou sa ich ďalšia existencia javí v súčasnosti ako neopodstatnená.

### K § 4

Uzavretím zmluvy o spoločenstve vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa zakladá spoločenstvo. Doterajší názov tejto zmluvy („zmluva o založení spoločenstva“) sa nahrádza názvom „zmluva o pozemkovom spoločenstve“, nakoľko je tento názov vhodnejší vzhľadom na jej význam a obsah (odsek 1).

**Kedže každý vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti sa zo zákona stáva členom spoločenstva, na založenie spoločenstva sa nevyžaduje súhlas všetkých vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, ale rozhodujú o nej spoluvlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov, resp. všetci vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ktorí spoločenstvo zakladajú. Z dôvodu potreby právnej istoty a overenia zákonného postupu pri založení spoločenstva ako aj pri voľbe členov orgánov spoločenstva sa vyhotoví notárska zápisnica.**

Dňom registrácie spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev spoločenstvo vzniká a nadobúda právnu subjektivitu (odsek 2).

Názov spoločenstva musí obsahovať jednoznačnú identifikáciu tejto právnickej osoby ako pozemkového spoločenstva (ods. 3).

### K § 5

Ustanovuje sa forma a údaje, ktoré musí obsahovať zmluva o spoločenstve. Oproti doteraz platnej úprave musí zmluva obsahovať i údaje o nehnuteľnosti na účely jej presného identifikovania [odsek 1 písm. c)] a počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 alebo ktoré spravuje právnická osoba podľa § 10 ods. 6 [odsek 1 písm. i)].

**V odseku 2 sa spoločenstvu ukladá povinnosť v zmluve alebo v stanovách upraviť organizačné a iné podrobnosti o fungovaní spoločenstva. Súčasťou zmluvy o spoločenstve musí byť zoznam všetkých členov spoločenstva (odsek 3).**

K § 6 a 7

Ustanovujú sa spôsoby zrušenia spoločenstva (§ 6). Ak nastanú skutočnosti podľa písmen a) až c), spoločenstvo sa zrušuje zo zákona. Spoločenstvo sa zo zákona zrušuje i podľa § 31 ods. 9 a 10. V § 7 ods. 1 sa ustanovuje pôsobnosť Obchodného zákonníka na likvidáciu spoločenstva. § 7 ods. 2 ustanovuje, akým spôsobom zaniká spoločenstvo, to zn. stráca právnu subjektivitu.

V porovnaní s doterajšou právnou úpravou nie je dôvodom zrušenia spoločenstva rozhodnutie zhromaždenia o premene spoločenstva na obchodnú spoločnosť alebo družstvo. Ak budú mať členovia spoločenstva záujem založiť obchodnú spoločnosť alebo družstvo, môžu rozhodnúť o zrušení spoločenstva podľa § 6 písm. d) ku dňu založenia obchodnej spoločnosti alebo družstva.

K § 8

Definuje sa spoločná nehnuteľnosť. **Spoločnú nehnuteľnosť nemožno deliť, to zn., že je to jedna nehnuteľná vec, ktorú nemožno rozdeliť na viac nehnuteľných vecí, aj keď pozostáva z viacerých pozemkov. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti a tým i spoločenstvo ako celok je nedeliteľné, spoluvlastnícke podiely sú k sebe trvalo viazané.**

Na podielové spoluvlastníctvo v pozemkovom spoločenstve a na jeho zrušenie a vyporiadanie sa nevzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (§ 141 a 142), čo má pôsobiť proti ďalšiemu drobeniu skupiny pozemkov v pozemkovom spoločenstve.

Nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti a vylúčenie možnosti zrušenia spoluvlastníctva a jej vysporiadania ako aj členstvo v spoločenstve vyplývajúce priamo zo zákona je odôvodnené verejným záujmom na riadnom obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy predstavujúcej v prípade spoločných nehnuteľností rozlohu 499 674 ha. Keďže spoločné nehnuteľnosti s uvedenou rozlohou vlastní súhrnne približne jeden milión spoluvlastníkov, na ich spoluvlastnícke podiely vo väčšine prípadov pripadajú mizivé výmery pôdy. Ak by došlo k vysporiadaniu a rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti, vzniknuté parcely by nemali reálnu ekonomickú hodnotu a nebolo by ich ani možné obhospodarovať, v čoho dôsledku by táto pôda prestala plniť svoje hospodárske funkcie a prestala by byť obhospodarovaná, čoho dôsledkom by boli značné hospodárske škody a zníženie životnej úrovne spoluvlastníkov nehnuteľností.

V odseku 2 sa ustanovujú prípady, kedy je možné spoločnú nehnuteľnosť rozdeliť, t. j. oddeliť od nej časť alebo časti ako novovytvorený pozemok. **Nejde teda o prevod vlastníckeho práva ale o zápis geometrického plánu.** Ide najmä o situácie pri majetkovoprávnom usporiadaní zastavaných častí spoločnej nehnuteľnosti, pri novej výstavbe, najmä infraštruktúry a pri zmene účelového využitia pozemku podľa zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov a Tretej časti zákona č. 220/2004 Z. z. v znení zákona 359/2007 Z. z., v prípade vyvlastnenia podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ale aj na účel, na ktorý by nehnuteľnosť bolo možné vyvlastniť, a v prípade uplatnenia predkupného práva štátu k pozemkom nachádzajúcim sa za hranicami zastavaného územia obce v územiach s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany podľa § 63 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

**Zároveň sa v odseku 2 ustanovuje spôsob, akým môže pozemkové spoločenstvo rozhodnúť o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, t. j. rozhodnutím zhromaždenia**

V odseku 3 sa ustanovuje právo tých spoluvlastníkov, ktorí nesúhlasili s oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti, na primeranú náhradu škody, ktorú môžu žiadať od ostatných spoluvlastníkov, nakoľko týmto hospodárením so spoločnou nehnuteľnosťou proti ich vôli mohli byť dotknutí na svojich právach.

Keďže fond je povinný prenajímať pozemky na spol. nehnuteľnosti zodpovedajúce podielom, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá, spoločenstvu, spoločenstvo je na týchto pozemkoch oprávnené hospodáriť a užívať ich na základe tejto nájomnej zmluvy (odsek 4).

**K § 9**

Ustanovujú sa podmienky členstva v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c), vzniku, zániku a výkonu tohto členstva.

Každý vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti je práve z dôvodu tohto vlastníctva členom spoločenstva (odsek 1).

Podmienkou členstva v spoločenstve je vlastníctvo podielu spoločnej nehnuteľnosti, pričom za trvania spoločenstva členstvo vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti (odsek 2). Nadobúdateľ podielu spoločnej nehnuteľnosti jeho prevodom alebo prechodom sa stane členom spoločenstva zo zákona (odsek 3), pričom má povinnosť pristúpiť k zmluve o spoločenstve

**Pre pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti je určujúci počet alebo veľkosť podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré vlastní a ktoré sú vyjadrené zlomkom (odsek 4).**

V prípade, že jednotlivé parcely patriace do spoločnej nehnuteľnosti sú zapísané na rôznych listoch vlastníctva a v dôsledku toho sú podiely jednotlivých členov spoločenstva na jednotlivých parcelách rôzne a nedajú sa preto určiť postupom podľa odseku 4, v záujme zjednodušenia a sprehľadnenia hlasovania na zhromaždení a určení podielu na výnose z hospodárenia spoločenstva sa pomer účasti, resp. **výpočet pomeru účasti dotknutých členov spoločenstva môže určiť buď dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia (odsek 5).**

**V prípade, že v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a) nemožno preukázať veľkosť podielov, zákon predpokladá, že veľkosť podielov je rovnaká (odsek 6).**

Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti chce predať svoj spoluvlastnícky podiel inému spoluvlastníkovi spoločnej nehnuteľnosti, ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo. Môže sa však rozhodnúť, že tento svoj podiel ponúkne všetkým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti; v tomto prípade túto ponuku realizuje prostredníctvom výboru, ktorý ju členom spoločenstva oznámi prostredníctvom pozvánky na zasadnutie zhromaždenia (odsek 7; § 14 ods. 1).

**Z dôvodu potreby zabrániť do budúca vzniku situácie, ktorej sa týka odsek 5, t. j. vzniku spoluvlastníckych podielov s rozdielnou výškou na jednotlivých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, sa zakazuje prevod a prechod vlastníckeho práva k podielom len na niektorých z týchto pozemkov. Prevod a prechod vlastníckeho práva k podielu sa môže týkať len všetkých pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti (odsek 8).**

Z dôvodu potreby zabrániť vzniku členstva spoločenstva v sebe samom a v extrémnom prípade k zániku spoločenstva v dôsledku toho, že sa samo spoločenstvo stane vlastníkom spol. nehnuteľnosti, sa **zakazuje prevod a prechod vlastníckeho práva k podielu spol. nehnuteľnosti na spoločenstvo (odsek 9).**

Odsek 10 ustanovuje osobitnú právnu úpravu voči § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka o forme zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorý vyžaduje, aby podpisy



všetkých účastníkov zmluvy boli na jednej listine. Osobitná právna úprava umožňuje uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k časti spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 2 so všetkými spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti za rovnakých podmienok aj jednotlivo (z toho vyplýva, že prípadne i po skupinách) na rôznych listinách, t. j. nie na jednej listine. **Prílohou k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností bude súbor všetkých týchto listín ako technicky jeden dokument.** Účelom tejto osobitnej právnej úpravy je vyriešiť najmä situáciu, keď má dôjsť k prevodu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti (napríklad z dôvodu potreby majetkovoprávneho usporiadania stavieb vybudovaných vo verejnom záujme). Správa katastra podľa § 46 ods. 2 OZ v tejto situácii vyžaduje, aby kúpna zmluva o prevode vlastníctva k pozemkom obsahovala na jednej listine podpisy všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zapísaných v katastri nehnuteľností. Keďže väčšina pozemkových spoločenstiev má často niekoľko sto až tisíc členov, ktorí sú spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti, podmienka uvedenia podpisov všetkých spoluvlastníkov na jednej listine je nedosiahnuteľná najmä vzhľadom na dĺžku doby, počas ktorej všetci spoluvlastníci zmluvu podpisujú a počas ktorej mnohí z nich zomrú a s podpisom ich dedičov je nutné čakať až do právoplatného skončenia dedičských konaní, čo ešte viac predlžuje dobu podpisovania zmluvy, ktoré sa neúnosne oddiaľuje, prípadne k nemu nikdy nedôjde. Možnosť podpisovať túto zmluvu aj jednotlivo (to znamená jednotlivo alebo i po skupinách) so spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti na viacerých listinách s totožným znením zmluvy uľahčí a zrýchli postup uzatvárania zmluvy a výrazne zníži riziko úmrtia niektorých spoluvlastníkov počas doby uzatvárania zmluvy. Osobitná právna úprava v odseku 10 umožní tieto problémy vyriešiť jednak v záujme členov pozemkových spoločenstiev a jednak vo verejnom záujme.

**Vlastníci podielov spol. nehnuteľnosti, ktorí nesúhlasia s predajom oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti a nepristúpia k zmluve o prevode vlastníckeho práva, ostávajú naďalej spoluvlastníkmi oddelenej časti spol. nehnuteľnosti, keďže ich nemožno nijak nútiť k pristúpeniu k zmluve.**

Odsek 11 upravuje podmienky nakladania s príjmami z predaja oddelenej časti nehnuteľnosti, ak vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s nimi nakladá fond. Obdobný postup sa z totožných dôvodov uplatní i pri zmluvnom zriadení vecného bremena (odsek 12).

**Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu na účely riadneho obhospodarovania spol. nehnuteľnosti ju prenechať do užívania inej osobe nájomnou zmluvou; touto osobou môže byť i samotné pozemkové spoločenstvo.**

K § 10

Správu podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve štátu (odsek 1) vykonáva fond. Fond nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve tzv. nezistených vlastníkov, t. j. vlastníkov, ktorých totožnosť alebo ani trvalý pobyt alebo sídlo nie je známe alebo ktorých vlastníctvo nie je evidované v katastri nehnuteľností (odsek 2).

Fond je povinný podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a tzv. nezistených vlastníkov prenajať spoločenstvu alebo tej osobe, ktorej členovia spoločenstva spol. nehnuteľnosť už prenajali a to za rovnakých podmienok (odsek 3).

V záujme ochrany a výkonu vlastníckych práv a výkonu povinností vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1 a 2 vykonáva fond práva člena spoločenstva (odsek 4). Fond má preto právo zúčastňovať sa zasadnutí zhromaždenia. Ide však len o taxatívne vymedzené prípady rozhodovania zhromaždenia.

Z toho istého dôvodu (t. j. záujmu ochrany a výkonu vlastníckych práv a výkonu povinností vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1 a 2) fond koná za vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1 a 2 v konaní pred súdom a pred orgánmi verejnej správy i v prípadoch, ak je vlastníctvo štátu alebo tzv. neznámeho vlastníka sporné

(odsek 5).

Obmedzenie hlasovania fondu len na taxatívne vymedzené záležitosti, o ktorých rozhoduje valné zhromaždenie, je odôvodnené týmito skutočnosťami:

- fond sám pozemky, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá, neužíva, ale ich prenajíma spoločenstvu, resp. nájomcovi spol. nehnuteľnosti a ponecháva si len vlastnícke oprávnenie nakladania s vecou, kým vlastnícke oprávnenia vec držať, užívať a poberať z nej úžitky prenecháva nájomcovi, takže jeho účasť na rozhodovaní o hospodárení s vecou je opodstatnená len v niektorých prípadoch,
  - cieľom je zjednodušenie rozhodovania spoločenstva predovšetkým v záujme a za účasti tých členov spoločenstva, ktorí sú "zistenými" a "aktívnymi" vlastníckymi podielov na spol. nehnuteľnosti, t. j. nejde o nezistených vlastníkov ani štát, ktorých podielmi disponuje fond,
  - nie je v technických ani personálnych možnostiach fondu, aby sa zúčastňoval každého zasadnutia zhromaždenia ku každej prerokovávanej otázke v každom spoločenstve.
- Odsek 6 vylučuje z pôsobnosti fondu správu podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu vo vojenských obvodoch a na územiach potrebných na zabezpečenie úloh obrany štátu a v prípade podielov spoločnej nehnuteľnosti, ku ktorým si štát uplatnil predkupné právo z dôvodu ochrany prírody a krajiny.

#### K § 11

Z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho hospodárenia na lesných a poľnohospodárskych pozemkoch a z dôvodu usporiadania pomerov na spoločnej nehnuteľnosti sa ustanovuje možnosť prevádzať podiely vo vlastníctve štátu, ktoré spravuje fond, do vlastníctva vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti za stanovených podmienok v súlade s obmedzeniami podľa osobitných predpisov. Podmienkou podľa odseku 1 je, aby sa fond rozhodol o prevode vlastníctva takéhoto podielu spoločnej nehnuteľnosti. Fond je v takom prípade povinný ponúknuť prevod vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1 do vlastníctva ostatných vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti a umožniť tak uplatnenie ich predkupného práva, a to prostredníctvom výboru, ktorý túto ponuku sprostredkuje na zasadnutí zhromaždenia (odsek 2), za cenových podmienok určených podľa odseku 1. Ak oslovení vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti prejavia písomný záujem o podiely spoločnej nehnuteľnosti, fond je povinný uzavrieť s nimi zmluvu o prevode vlastníctva (odsek 3).

Fondu sa dáva možnosť ponúknuť podiely vo vlastníctve štátu vo verejnej obchodnej súťaži, ak o ne neprejavia záujem vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to za rovnakých podmienok ako pri ponuke na prevod vlastníckeho práva k podielom spoločnej nehnuteľnosti vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti (odsek 5).

Ďalej sa upravuje spôsob stanovenia, splatenia a zabezpečenia splatenia ceny pozemkov a porastov na prevádzaných podieloch spoločnej nehnuteľnosti, podmienky podávania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a spôsob úhrady nákladov spojených s prevodom nehnuteľnosti. Ustanovuje sa tiež možnosť fondu poskytnúť členovi spoločenstva, ktorý je osobou oprávnenou na vydanie pozemku, podiel vo vlastníctve štátu ako pozemkovú náhradu (odsek 24).

#### K § 12

Upravuje sa postavenie vlastníka spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti v pozemkových spoločenstvách, ktoré založili vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností s cieľom ich spoločného obhospodarovania a využívania (odsek 1) bez toho, aby vznikala spoločná nehnuteľnosť alebo spoločné vlastníctvo nehnuteľnosti, pričom spoločenstvo bude vykonávať aj správu týchto pozemkov (odsek 2).

Podmienkou a právnym titulom členstva v tomto spoločenstve je vlastníctvo spoločne

obhospodarovanej nehnuteľnosti (odsek 1), pričom za trvania spoločenstva členstvo vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti jeho prevodom alebo prechodom sa stane členom spoločenstva zo zákona (odsek 3).

**Spoločná nehnuteľnosť vstupom do tohto spoločenstva nevzniká, vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti len dáva svoju nehnuteľnosť k dispozícii ostatným členom spoločenstva a spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania a využívania a hospodárenia podľa § 20 (odsek 2).**

Pre pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti je určujúci podiel výmery spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti vlastníka na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ktorý je vyjadrený zlomkom (odsek 4).

K § 13

Ustanovujú sa druhy orgánov spoločenstva, pričom spoločenstvo má právo v zmluve o spoločenstve zriadiť si aj ďalšie orgány (odsek 1)

Ďalej sa ustanovujú všeobecné podmienky členstva vo volených orgánoch spoločenstva (odsek 2) a obmedzenie dĺžky volebného obdobia orgánov spoločenstva (odsek 3).

**Spoločenstvo na účely zabezpečenia jasnosti a prehľadnosti vzájomných vzťahov uzatvorí s členom voleného orgánu zmluvu o výkone funkcie, na ktorú sa podporne vzťahujú ustanovenia Obchodného zákonníka o mandátnej zmluve, ibaže by táto zmluva určovala iné práva a povinnosti (odsek 4).** Spoločenstvo vo svojej zmluve o spoločenstve má upraviť ďalšie podrobnosti o svojich orgánoch, vzniku a zániku členstva v nich, ich ustanovení a ich činnosti (odsek 5).

K § 14

Upravuje sa postavenie valného zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločenstva. **Jeho zasadnutia zvoláva výbor spoločenstva alebo splnomocnený zástupca členov spoločenstva (odsek 2) alebo obvodný lesný úrad (odsek 3) alebo dozorná rada spoločenstva (§ 18 ods. 5). Zhromaždenie zasadá najmenej jedenkrát za rok (odsek 1). Výbor musí pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní vopred všetkých členov spoločenstva ako aj fond a informovať obvodný lesný úrad o konaní zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania, aby bol obvodný lesný úrad informovaný o plnení povinnosti konať zhromaždenie aspoň jedenkrát za rok. Výbor musí zároveň oznámiť nadchádzajúce zasadnutie zhromaždenia verejne dostupnými prostriedkami, pričom v pozvánke i v oznámení uvedie podrobnosti o organizácii zvolania zasadnutia a jeho program (odsek 1). Účelom je zabezpečiť dvoma rôznymi prostriedkami informovanosť všetkých členov spoločenstva ako aj iných osôb, ktoré môžu byť dotknuté rozhodovaním zhromaždenia o veciach uvedených v programe.**

V odseku 2 sa upravuje zvolávanie zhromaždenia na žiadosť časti členov spoločenstva vrátane tých, ktorých zastupuje fond, a postup výboru v prípade podania tejto žiadosti. Výbor je povinný na základe tejto žiadosti zhromaždenie zvoláť v tom termíne, ktorý požadujú členovia spoločenstva, prípadne v inom termíne, na ktorom sa s týmito členmi spoločenstva dohodne. Ak výbor túto povinnosť nedodrží, zhromaždenie zvolá obvodný lesný úrad ako dozorný orgán na návrh toho člena spoločenstva, ktorého členovia spoločenstva splnomocnia prípravou organizácie zasadnutia zhromaždenia, pričom obvodný lesný úrad má pri zvolávaní a organizácii zasadnutia povinnosť ako výbor. Účelom je zabezpečiť riadny chod spoločenstva v prípadoch, kedy výbor nedostatočne komunikuje s členmi spoločenstva alebo porušuje svoje povinnosti, za čo môže byť spoločenstvo postihnuté sankciou.



V odseku 3 sa upravuje zvolanie zasadnutia zhromaždenia v prípade, že nebude zvolený nový orgán, ak uplynulo jeho volebné obdobie. **Povinnosť zvolať zasadnutie zhromaždenia má v tomto prípade obvodný lesný úrad ako dozorný orgán.**

V odseku 4 sú taxatívne vymedzené záležitosti, o ktorých rozhoduje zhromaždenie, pričom do jeho pôsobnosti sú zverené i ďalšie záležitosti za podmienky, že nie sú zverené do pôsobnosti iných orgánov spoločenstva. **Oproti predchádzajúcej právnej úprave zhromaždenie rozhoduje i o nakladaní so spoločnou nehnuteľnosťou a o oddelení jej časti podľa § 8 ods. 1. Zhromaždenie ďalej rozhoduje napr. i o odmene pre členov výboru (§ 17 ods. 7) a členov dozornej rady (§ 17 ods. 4).**

K § 15

Člen spoločenstva má pri hlasovaní na zhromaždení k dispozícii počet hlasov, ktorý zodpovedá počtu alebo veľkosti podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré vlastní, resp. podielu výmery spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti vlastníka na celkovej výmere spoločne obhospodarovanej nehnuteľností (odsek 1).

**Oproti predchádzajúcej právnej úprave zhromaždenie rozhoduje o všetkých záležitostiach patriacich do jeho pôsobnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov členov spoločenstva, pričom sa pri určovaní nadpolovičnej väčšiny hlasov zohľadňujú hlasy všetkých vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti a štátu; v taxatívne vymedzených prípadoch sa zohľadňujú hlasy, ktorými disponuje fond, aj v prípade, že sa jeho zástupca zasadnutia zhromaždenia nezúčastní podľa § 11 ods. 4 (odsek 2).**

Členovia spoločenstva, ktorí boli prehlasovaní, sa môžu na súde domáhať vyslovenia neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia za podmienky, že ich hlasy tvoria najmenej jednu desatinu hlasov členov spoločenstva, čo by malo zabrániť napádaniu rozhodnutí zhromaždenia na súde členmi spoločenstva, ktorí disponujú len minimálnym podielom. Výbor môže rozhodnúť, že zvolá zasadnutie zhromaždenia i formou čiastkových schôdzí. Jednotlivé čiastkové schôdze sa považujú za jedno zasadanie zhromaždenia, to zn., že čiastkové schôdze majú jednotný program a člen spoločenstva môže hlasovať len na jednej z čiastkových schôdzí. Zasadanie formou čiastkových schôdzí má umožniť účasť na zasadnutí zhromaždenia čo najväčšiemu počtu členov spoločenstva, ktorí sa zasadnutia chcú zúčastniť, ale z rôznych príčin im nevyhovuje jeden termín zasadnutia zhromaždenia. Pri tomto spôsobe zasadnutia zhromaždenia má člen spoločenstva na výber z viacerých termínov čiastkových schôdzí. Hlasy odovzdané v hlasovaní na jednotlivých čiastkových schôdzach sa sčítajú tak, aby bol známy výsledok hlasovania celého zasadnutia zhromaždenia (odsek 3).

**Zhromaždenie sa môže zísť i na mimoriadnom zasadnutí, ak ho zvolá výbor, a to najmä v prípadoch, kedy je potrebné rýchle a včasné rozhodnutie zhromaždenia, avšak z rôznych príčin sa nedá dosiahnuť potrebný počet hlasov. Podmienkou zvolania mimoriadneho zasadnutia je, aby sa aspoň na dvoch predchádzajúcich riadnych zasadnutiach zhromaždenia konaných v priebehu jedného polroka nezúčastnila hlasovania nadpolovičná väčšina hlasov. Na rozhodnutie v tomto prípade postačuje nadpolovičná väčšina hlasov prítomných na mimoriadnom zasadnutí. Keďže však takéto rozhodnutie nebude odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou hlasov, na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia nemožno rozhodovať o niektorých taxatívne vymedzených veciach (odsek 4).**

K § 16

Upravuje sa postavenie výboru spoločenstva ako výkonného a štatutárneho orgánu spoločenstva, do ktorého pôsobnosti patrí riadenie činnosti spoločenstva, predkladanie návrhu na spôsob rozdelenia zisku, prípadne spôsob úhrady straty, spolu s ročnou účtovnou závierkou zhromaždeniu (§ 21 ods. 1), zvolávanie zhromaždenia, sprostredkovávanie ponuky člena

spoločenstva na odpredaj spoluvlastníckeho podielu ostatným členom spoločnosti, pozývanie zástupcu fondu a informovanie obvodného lesného úradu o konaní zhromaždenia (§ 14 ods. 1) a ďalšie záležitosti, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločnosti alebo stanovky alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie (odsek 1).

V odseku 2 sa ustanovuje aktívna legitímácia výboru v konaniach pred súdmi a orgánmi verejnej správy v určených záležitostiach.

**V odseku 3 sa upravuje počet členov výboru a jeho zloženia. Na čele výboru stojí riadi a rokovania výboru organizuje predseda, ktorého volí výbor zo svojich členov. Predseda výboru je zároveň i predsedom spoločnosti, pričom ak zmluva o spoločnosti alebo stanovky neurčujú inak, volí ho výbor zo svojich členov. Predseda koná navonok za výbor, pričom zmluva o spoločnosti alebo stanovky spoločnosti môžu upraviť konanie za výbor odlišným spôsobom. Na právne úkony, ktoré robí výbor a na ktoré je predpísaná písomná forma, je však potrebný podpis predsedu výboru a aspoň jedného ďalšieho člena výboru. Za svoju činnosť výbor zodpovedá zhromaždeniu (odsek 4).**

**V odseku 5 sa z dôvodu jasnosti vzťahov v spoločnosti a jednoznačnej zodpovednosti za vedenie a konanie spoločnosti ustanovuje majetková zodpovednosť predsedu za škodu a prekročenie právomocí.**

Predsedu výboru môže podľa odseku 6 v prípade jeho neprítomnosti zastupovať len taký člen výboru ktorý je zapísaný v registri pozemkových spoločností podľa § 23 ods. 1 písm. e). Členom výboru možno poskytovať za výkon ich funkcie odmenu, ak o tom rozhodne zhromaždenie (odsek 7).

#### K § 17

Ustanovuje sa postavenie dozornej rady spoločnosti ako kontrolného orgánu nad všetkou činnosťou spoločnosti. Každý člen spoločnosti má právo podávať dozornej rade sťažnosti, ktoré dozorná rada prerokuje. Dozorná rada je za svoju činnosť zodpovedná zhromaždeniu (odsek 1). V stanovených prípadoch má dozorná rada právo zvolať zhromaždenie, pričom pri zvolávaní zasadnutia zhromaždenia postupuje ako výbor (odsek 5).

Ustanovuje sa minimálny počet členov dozornej rady. **Členom dozornej rady nesmie byť člen výboru. Z dôvodu posilnenia nezávislosti dozornej rady môže byť členom dozornej rady aj osoba, ktorá nie je členom spoločnosti. Väčšinu členov dozornej rady však musia tvoriť členovia spoločnosti (odsek 2). Na čele dozornej rady stojí predseda, ktorého volí dozorná rada zo svojich členov (odsek 3).** Členom dozornej rady možno poskytovať za výkon ich funkcie odmenu, ak o tom rozhodne zhromaždenie (odsek 4).

#### K § 18

Ustanovuje sa povinnosť spoločnosti viesť zoznam svojich členov a údaje, ktoré musí tento zoznam obsahovať (odsek 1), vrátane zmien týchto údajov a zmien v členstve spoločnosti (odsek 2). V odseku 3 sa ustanovuje povinnosť spoločnosti každoročne zasielať obvodnému lesnému úradu v určenej lehote aktualizovaný zoznam zohľadňujúci všetky zmeny jeho obsahu ku koncu predchádzajúceho roka. Ustanovuje sa oprávnenie člena spoločnosti a fondu nahliadať do zoznamu a žiadať výpisy z tohto zoznamu a povinnosť orgánu spoločnosti, ktorý vedie zoznam, umožniť nahliadanie do zoznamu každému, kto osvedčí právny záujem (odsek 4).

**V odseku 5 sa ustanovuje povinnosť členov spoločnosti a fondu nahlasovať všetky zmeny údajov, ktoré obsahuje zoznam členov, spoločnosti do 2 mesiacov odo dňa vzniku takýchto zmien. Zároveň sa ustanovuje povinnosť spoločnosti tieto nahlásené zmeny v určenej lehote do zoznamu zapísať.**

#### K § 19

Ustanovujú sa činnosti a úlohy, na ktorých plnenie a vykonávanie sú založené pozemkové spoločenstvá. Tieto činnosti môže pozemkové spoločenstvo vykonávať len za podmienok ustanovených osobitnými predpismi, ktoré výkon týchto činností upravujú.

**Na účely dane z príjmov sa ustanovuje, že tieto činnosti vykonáva pozemkové spoločenstvo za účelom podnikania.**

K § 20

Definuje sa podiel členov spoločenstva na zisku a majetku spoločenstva.

K § 21

**Ustanovuje sa povinnosť výboru predložiť zhromaždeniu ročnú účtovnú závierku a navrhnúť mu, ako rozdeliť zisk, resp. uhradiť stratu.**

**Ustanovuje sa oprávnenie členov spoločenstva na nahliadanie do dokladov týkajúcich sa hospodárenia spoločenstva a vyžadovať ich kópie.**

**Spoločenstvo vedie účtovníctvo podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, prípadne účtovnú závierku overuje audítor podľa zákona č. 540/2007 Z. z. o audítoroch, audite a dohľade nad výkonom auditu a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.**

K § 22

Ustanovujú sa podrobnosti o registri pozemkových spoločenstiev.

Ustanovuje sa súčinnosť obvodného lesného úradu s inými orgánmi štátnej správy a s fondom a vecná a miestna príslušnosť obvodných lesných úradov na vedenie registra pozemkových spoločenstiev a ich súčinnosť s inými orgánmi štátnej správy.

K § 23

Ustanovuje sa, ktoré údaje a ich zmeny sa do registra pozemkových spoločenstiev zapisujú. Oproti predchádzajúcej právnej úprave sa do registra zapisujú i ďalšie údaje, nakoľko výpis z registra pozemkových spoločenstiev sa používa na ďalšie právne úkony aj iné účely (napríklad pre poskytovanie podpory zo štrukturálnych fondov), kde je potrebné predkladať i ďalšie údaje.

K § 24

Ustanovuje sa osoba oprávnená na podanie návrhu na zápis spoločenstva do registra pozemkových spoločenstiev (navrhovateľ) a ustanovujú sa obsahové náležitosti návrhu na zápis spoločenstva do registra pozemkových spoločenstiev. **Oproti pôvodnej právnej úprave je potrebné predkladať i ďalšie prílohy z dôvodu zistenia pravdivosti údajov uvedených v návrhu na zápis a ich porovnania s obsahom predložených listín. Údaje podľa § 23 ods. 1 písm. c) a h) nepredkladá navrhovateľ, ale zapisuje ich sám obvodný lesný úrad.**

**Ustanovuje sa povinnosť úradne osvedčiť podpis navrhovateľa.**

K § 25

Ustanovuje sa osoba oprávnená na podanie návrhu na zápis zmeny údajov, ktoré sa do registra pozemkových spoločenstiev zapisujú, a návrh na zápis zrušenia spoločenstva (navrhovateľ), a ustanovujú sa obsahové náležitosti návrhu na zápis.

Navrhovateľom je popri predsedovi spoločenstva aj aspoň jeden člen výboru zapísaný v registri pozemkových spoločenstiev alebo člen výboru zvolený valným zhromaždením, ktorý ešte nie je v registri pozemkových spoločenstiev zapísaný a ktorého zápis je predmetom

návrhu zápisu zmeny.

**Ustanovuje sa povinnosť navrhovateľa podať návrh na zápis zmeny taxatívne vymenovaných údajov a návrh na zrušenie spoločenstva v lehote 60 dní odo dňa, kedy o zmene rozhodlo zhromaždenie, resp. kedy nastala skutočnosť, na základe ktorej sa spoločenstvo zrušuje.**

Ustanovuje sa povinnosť úradne osvedčiť podpis navrhovateľa.

K § 26

Ustanovujú sa podrobnosti o konaní obvodného lesného úradu o zápise podľa § 24 a 25.

Odsek 1 ustanovuje účastníkov konania podľa § 25 a 26.

Pri podaní návrhu obvodný lesný úrad preverí všetky obsahové a formálne náležitosti návrhu ako aj súlad podania návrhu s týmto zákonom (odsek 2).

Obvodný lesný úrad, ak návrh spĺňa náležitosti podľa tohto zákona a je s ním v súlade, alebo vykoná (odsek 3)

a) registráciu pozemkového spoločenstva, ak návrh na zápis podľa § 24 spĺňa všetky náležitosti a je v súlade s týmto zákonom [odsek 5 písm. a)],

b) zápis zmeny údajov, ak návrh na zápis podľa § 25 ods. 2 spĺňa všetky náležitosti a je v súlade s týmto zákonom [odsek 5 písm. b)],

c) zápis zrušenia spoločenstva, ak návrh podľa § 25 ods. 3 spĺňa všetky náležitosti a je v súlade s týmto zákonom [odsek 5 písm. c)].

Ustanovuje sa povinnosť obvodného lesného úradu zaslať navrhovateľom potvrdenie o registrácii spoločenstva alebo o vykonaní zápisu zmien údajov s uvedením údajov, ktorá sa do registra zapísali, alebo o vykonaní zápisu zrušenia spoločenstva, a to na účely preukázania registrácie spoločenstva, zápisu zmien a zápisu zrušenia spoločenstva v registri. **Keďže sa v týchto prípadoch žiadateľovi vyhovuje v plnom rozsahu, nie je potrebné vyhotoviť písomné rozhodnutie.** Z dôvodu informovanosti sa oznámenie o zápise doručuje fondu, ak nakladá alebo spravuje podiely na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti (odsek 4).

K § 27

Ustanovuje sa dozorná a kontrolná právomoc obvodného lesného úradu nad dodržiavaním povinností podľa tohto zákona.

**Ak obvodný lesný úrad zistí porušenie vymedzených povinností spoločenstvom, najprv spoločenstvo na zistené porušenie upozorní a uloží mu odstrániť zistené nedostatky v určenej lehote.**

K § 28

Ustanovuje sa sankčná právomoc obvodného lesného úradu v oblasti dodržiavania povinností podľa tohto zákona. Ustanovenie tejto kompetencie oproti predchádzajúcej právnej úprave vyplýva z doterajších skúseností s častým porušovaním niektorých ustanovení zákona, pričom obvodný lesný úrad, ktorý vedie register pozemkových spoločenstiev, nemohol vykonávať kontrolu a ukladať sankcie za ich porušenie.

Maximálna výška pokuty 3 000,- € bola stanovená tak, aby mala nielen účinok postihnutia subjektu, ktorý porušil ustanovenia tohto zákona, ale aby mala aj výchovný a odstrašujúci účinok, a to v záujme dodržiavania ustanovení tohto zákona a tým i ochrany práv a oprávnených záujmov pozemkových spoločenstiev a ich členov.

Ustanovujú sa správne delikty spoločenstiev, za ktoré obvodný lesný úrad ukladá pokuty spoločenstvu.

Podľa odseku 2 obvodný lesný úrad pri porušení povinností spoločenstvom uloží pokutu až po márnom uplynutí lehoty určenej lehoty podľa § 27 ods. 2.

#### K § 29

Ustanovujú sa kritériá ukladania pokút a určovania ich výšky zohľadňujúce charakter a okolnosti porušenia povinností spoločenstvom, na ktoré je obvodný lesný úrad povinný prihliadať pri ukladaní pokuty a stanovení jej výšky (odsek 1), subjektívna a objektívna lehota na ukladanie pokút (odsek 2) a doba splatnosti uloženej pokuty (odsek 3).

Ustanovuje sa, že výnosy pokút uložených obvodným lesným úradom sa stávajú príjmom štátneho rozpočtu SR.

#### K § 30

Ustanovuje sa subsidiárna pôsobnosť správneho poriadku na konanie o registrácii spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev a konanie o zápise zmeny údajov do registra pozemkových spoločenstiev a konanie o uložení pokuty.

#### **Subsidiárna/podporná pôsobnosť SP**

znamená, že SP sa použije na určité úkony iba vtedy, ak osobitné predpisy nevyklúčujú pôsobnosť SP a určitú otázku neupravujú inak.

#### K § 31

Obsahuje prechodné ustanovenia o postavení pozemkových spoločenstiev a o konaniach vo vzťahu k zákonu č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, zrušovacie ustanovenie a ustanovenie o účinnosti.

**Ustanovuje sa, že spoločenstvá s právnou subjektivitou, ktoré boli založené podľa osobitných predpisov (najmä podľa zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov) a podľa doterajších predpisov (teda podľa zákona č. 181/1995 Z. z. a tie, ktoré sa podľa § 31 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. považovali za pozemkové spoločenstvá), sú spoločenstvami podľa tohto zákona.** Spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sa budú považovať za takéto spoločenstvá i

po nadobudnutí účinnosti tohto zákona, avšak len do splnenia povinnosti prispôbiť svoje právne pomery tomuto zákonu (t. j. najmä nadobudnúť právnú subjektivitu; odsek 1).

Dokumentáciu k spoločenstvám, ktoré boli založené ako občianske združenia, odovzdá v určenej lehote Ministerstvo vnútra SR Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, ktoré ju následne v určenej lehote odovzdá obvodným lesným úradom (odseky 2 a 3).

Všetky spoločenstvá založené podľa doterajších predpisov sú na účely usporiadania a aktualizácie údajov o ich členstve povinné v určenej lehote na obvodnom lesnom úrade predložiť aktualizovaný zoznam svojich členov (odsek 4).

**V odseku 5 sa ustanovuje, že spoločenstvá s právnou subjektivitou, ktoré boli založené podľa osobitných predpisov a podľa zákona č. 181/1995 Z. z., sú povinné prispôbiť svoje právne pomery tomuto zákonu.** Ide o situácie, kedy spoločenstvá

a) boli podľa osobitných predpisov registrované alebo evidované inými orgánmi, než obvodným lesným úradom, alebo

b) mali byť registrované v registri pozemkových spoločenstiev na obvodnom lesnom úrade, ale túto povinnosť dosiaľ nesplnili, alebo

c) sú registrované v registri pozemkových spoločenstiev a musia doplniť alebo zmeniť svoje údaje zapísané v registri pozemkových spoločenstiev z dôvodu prispôbenia svojich právnych pomerov tomuto zákonu.

V odseku 6 sa ustanovuje povinnosť spoločenstiev bez právnej subjektivity založených podľa doterajších predpisov podať návrh na registráciu spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev, t. j. transformovať sa na spoločenstvo s právnou subjektivitou podľa tohto

zákona.

V odseku 7 sa ustanovuje povinnosť spoločenstiev, ktoré boli dosiaľ podľa osobitných predpisov registrované alebo evidované inými orgánmi, než obvodnými lesnými úradmi, oznámiť do 14 dní svoju registráciu v registri pozemkových spoločenstiev podľa tohto zákona tým orgánom, u ktorých boli dosiaľ registrované alebo evidované. Tento orgán ich v takom prípade vyradí alebo vymaže z registra alebo z evidencie, v ktorej boli dosiaľ registrované alebo evidované, ku dňu zápisu do registra pozemkových spoločenstiev.

V odseku 8 sa ustanovuje povinnosť členov spoločenstiev bez právnej subjektivity založených podľa doterajších predpisov, ktoré splnili svoju povinnosť transformovať sa na spoločenstvo správnou subjektivitou, oznámiť súdom a orgánom verejnej správy, na ktorých prebiehajú konania, ktorých sú účastníkom na jednej strane, že za nich koná výbor spoločenstva (t. j. nie členovia sami ani ich splnomocnený zástupca podľa § 10 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. Výboru sa budú zároveň i doručovať písomnosti a bude ako účastník uvedený i v rozhodnutí. Účelom je z dôvodu hospodárnosti a efektívnosti zjednodušiť a odbremeniť administráciu konaní najmä od nadmernej korešpondencie.

V odseku 9 sa ustanovuje postup obvodného lesného, ak spoločenstvo nesplní povinnosť podľa odseku 5 – spoločenstvo sa v takom prípade zo zákona zrušuje a jeho zmluva o spoločenstve stráca platnosť.

V odseku 10 sa ustanovuje následok nesplnenia povinnosti spoločenstva bez právnej subjektivity podľa odseku 5 – spoločenstvo sa v tomto prípade zo zákona zrušuje.

V odseku 11 sa ustanovuje pôsobnosť ustanovení tohto zákona o vlastníctve spoločnej nehnuteľnosti a postupe fondu pri prevádzaní vlastníctva podielov vo vlastníctve štátu i na nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou tých jej vlastníkov, ktorí boli členmi zaniknutého spoločenstva.

Podľa odseku 12 sa doterajšie zmluvy o založení pozemkového spoločenstva považujú vzhľadom na nové označenie tejto zmluvy za zmluvy o pozemkovom spoločenstve.

Podľa odseku 13 obvodné lesné úrady zašlú fondu údaje o spoločenstvách v určenej lehote na účely výkonu úloh fondu vo vzťahu k spoločenstvám.

K § 32

Prechodné ustanovenie o konaniach podľa zákona č. 181/1995 Z. z. začatých pred účinnosťou tohto zákona. Tieto konania sa dokončia podľa tohto zákona.

K § 33

Zrušovacie ustanovenie.

K § 34

Ustanovenie o účinnosti.

Účinnosť § 28 a 29, t. j. ustanovení upravujúcich ukládanie pokút za porušovanie povinností podľa tohto zákona, nastáva neskôr. Do tohto dátumu nebudú spoločenstvá postihované sankciami z dôvodu poskytnutia dostatku času na postupné prispôbovanie svojich právnych pomerov tomuto zákonu počas obdobia, kedy tieto pomery ešte nemohli byť upravené.

Bratislava 14. novembra 2012

Robert Fico, v. r.  
predseda vlády  
Slovenskej republiky

Lubomír Jahnátek, v. r.



minister pôdohospodárstva  
a rozvoja vidieka Slovenskej republiky