

**Pozemkové spoločenstvo Urbári Gyňov**

# **S T A N O V Y**

**Pozemkového spoločenstva Urbári Gyňov s právnou subjektivitou**

**Prijaté na zhromaždení podielnikov Pozemkového spoločenstva Urbári Gyňov**

**dňa 15. februára 2014**

# **P R V Á Č A S Ť**

## **Článok 1**

### **Úvodné ustanovenia**

Tieto stanovy upravujú špecifické majetkové vzťahy vlastníkov podielnikov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sú dané historicky spoločným užívaním, nedeliteľným, ale podielovým vlastníctvom pozostávajúcim z majetkovej podstaty uvedenej v Čl. 4 týchto stanov.

## **Článok 2**

### **Názov a sídlo spoločenstva**

Zhromaždenie rozhodlo o názve spoločnosti podľa § 3 a 4 Zákona o pozemkových spoločenstvách č. 97/2013 (ďalej len zákon) s názvom Pozemkové spoločenstvo Urbári Gyňov. Sídlom spoločenstva je: Gyňov

Pozemkové spoločenstvo Urbári Gyňov s právnou subjektivitou je zaregistrované v registri pozemkových spoločenstiev na Pozemkovom a lesnom odbore Okresného úradu Košice – okolie.

## **Článok 3**

### **Predmet a ciele spoločenstva**

Spoločenstvo s cieľom racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločné záujmy spoluvlastníkov podielu vykonáva najmä tieto činnosti:

- prenájom parciel s ornou pôdou, s trvalým trávnyim porastom, s ostatnými plochami, vodnými plochami a so zastavanými dvormi a nádvormi <sup>22</sup>

# DRUHÁ ČASŤ

## PODIELOVÉ SPOLUVLASTNÍCTVO A SPRÁVA MAJETKU V SPOLOČENSTVE

### Článok 4

#### Podielové spoluvlastníctvo v spoločenstve

1. Drobením jednotlivých vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti nemôžu vznikáť vlastnícke podiely s výmerou menšou ako stanovuje zákon. Právne vzťahy ohľadne podielov menších ako 2000 m<sup>2</sup>, ktoré boli pred vznikom pozemkového spoločenstva, nie sú limitom minimálnej výmery z hľadiska zachovania členstva v spoločenstve dotknuté.
2. Členmi spoločenstva sa môžu stať len tie fyzické a právnické osoby, ktoré sú vlastníkami podielov spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva pristúpiť k zmluve o založení spoločenstva. Zároveň preukáže svoje vlastníctvo výpisom z katastra nehnuteľnosti. Členom spoločenstva môžu byť len spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, a to:
  - a) pôvodní dodnes žijúci majitelia spoluvlastníckych podielov Urbariátu,
  - b) osoby, ktoré získali spoluvlastnícke podiely pôvodných majiteľov ako ich dediči zo zákona alebo závetu, ako oprávnené osoby v konaní o obnovenie pôvodných vlastníckych vzťahov k pôde,
  - c) ostatné osoby, ak nadobudnú spoluvlastnícke podiely kúpou alebo darom od členov spoločenstva.
3. Spoločenstvo vedie zoznam svojich členov, do ktorého sa zapisuje meno, priezvisko, dátum narodenia a trvalý pobyt fyzickej osoby, názov a sídlo právnickej osoby, jej IČO, veľkosť vlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti alebo počet vlastníckych podielov a deň zápisu do zoznamu. Do zoznamu členov spoločenstva sa vyznačia všetky zmeny evidovaných skutočností, vrátane zmien v členstve spoločenstva. Člen spoločenstva a fond má právo nahliadnuť do zoznamu a žiadať výpisy jeho zápisu do zoznamu. Za každú stranu výpisu zaplatí 0,10 EUR. Výbor spoločenstva umožní každému, kto osvedčí právny záujem nahliadnuť do zoznamu. K nahliadnutiu môže dôjsť v sídle spoločenstva.
4. Členmi spoločenstva sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti. Pri rozhodovaní zhromaždenia fond vykonáva práva člena spoločenstva, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá

podľa § 10 ods. 1 a 2, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 os. 4 písm. a),b), d), h),i) Zákona 97/2013Z.z. Spoluvlastníci s nevysporiadanými vlastníckymi vzťahmi do skončenia konania pred súdom nie sú členmi spoločenstva.

5. Členstvo vzniká alebo zaniká prechodom alebo prevodom vlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti, pričom nadobúdateľ vlastníctva sa stáva členom spoločenstva.
6. Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať podľa § 9 ods. 13 zákona 97/2013 o PS.
7. Dohoda o prevode vlastníckeho podielu musí mať písomnú formu a nadobúda účinnosť dňom vkladu do katastra nehnuteľnosti.
8. Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje fond podľa §10 ods. 1 predkupné právo.
9. Členstvo v spoločenstve zaniká:
  - a) smrťou člena spoločenstva,
  - b) zánikom vlastníckych práv člena ohľadne všetkých jeho spoluvlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti ( predajom, darovaním a pod.),
  - d) zánikom alebo zrušením spoločenstva.

## **Článok 5**

### **Správa majetku v spoločenstve**

1. Spoločenstvo hospodári s majetkom o výmere 176585 m<sup>2</sup>. Pomer účasti spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich zo spoluvlastníckeho práva spoločnej nehnuteľnosti je vyjadrená súčtom alebo veľkosťou ich podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Jeden hlas predstavuje 1 podiel,výmera spoločenstva 176585 m<sup>2</sup> predstavuje 1770 hlasov a podielov.
2. Majetok spoločenstva je evidovaný na listoch vlastníctva č. 829,811,734,735,623 katastrálneho územia Gyňov. Do majetku spoločenstva patria finančné aktíva a pasíva a finančná hotovosť na účte alebo v pokladni. Spoločenstvo hospodári i s majetkom, ktoré nadobudlo ako príspevok, dar alebo iný príjem.
3. Hospodárskym rokom je kalendárny rok. Spoločenstvo zostavuje za každý rok účtovnú uzávierku. Výbor spoločenstva predkladá zhromaždeniu aj návrh na spôsob rozdelenia zisku, prípadne spôsob úhrady straty.

4. Podiel člena na výnosoch a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva sa rozdelí podľa veľkosti jeho vlastníckeho podielu spoločnej nehnuteľnosti.

Príjmy Pozemkového spoločenstva Urbári Gyňov pozostávajú zo spoločného prenájmu ornej pôdy, trvalých trávnych porastov, ostatnej plochy, vodnej plochy a zastavaných plôch a nádvorí.

Tieto príjmy sú určené na zveľaďovanie majetku spoločenstva, zabezpečenia správy majetku, vrátane ostatných režijných nákladov, ak zhromaždenie nerozhodne inak.

5. Ročný členský príspevok na každého člena sa stanovuje na 3 eur.

## Článok 6

### Základné práva a povinnosti

1. Medzi základné práva člena spoločenstva patrí:
  - a) Právo podieľať sa na činnosti orgánov spoločenstva, najmä právo voliť a byť volený a aktívne sa podieľať na rozhodovaní o otázkach spoločenstva, najmä o spôsobe hospodárenia, využívaní spoločného majetku, jeho rozvoja, zveľaďovania, podieľať sa na kontrole činnosti spoločenstva.
  - b) Vznášať pripomienky a predkladať návrhy na zlepšenie činnosti spoločenstva.
  - c) Právo podieľať sa podľa počtu spoluvlastníckych podielov na pôžitkoch a hmotných výhodách vyplývajúcich z členstva v spoločenstve.
  - d) Podieľať sa na zisku, prípadne strate spoločenstva podľa veľkosti podielu spoločnej nehnuteľnosti.
  - e) Nahliadnuť do zoznamu členov spoločenstva a žiadať výpis svojho zápisu zo zoznamu podľa §18 ods. 4 zákona o PS, pričom za každú stranu výpisu zaplatí 0,10 EUR.
2. Člen spoločenstva je povinný podieľať sa na vykonávaní činnosti smerujúcej k dosiahnutiu účelu spoločenstva a zdržať sa konania, ktoré by tomuto účelu odporovalo.
3. Účasť člena na výkone práve a povinností, vyplývajúcich zo spoluvlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti je podmienená súčtom jeho podielov na tejto nehnuteľnosti, pričom pri rozhodovaní v spoločenstve má každý spoločník taký počet hlasov, aký mu patrí podľa súčtu jeho podielov.
4. Členovi spoločenstva, ktorý vážnejšie poškodí jeho záujmy, môžu byť pozastavené výhody prijaté Valným zhromaždením.
5. Člen pred predajom svojho spoluvlastníckeho podielu tretej osobe, oboznámi výbor o možnosti kúpy tohto podielu niektorým z členov spoločenstva.
6. Členovia spoločenstva sú povinní:
  - a) Oboznámiť sa s obsahom Zmluvy o spoločenstve a s obsahom stanov spoločenstva a dodržiavať ich.

- b) Zúčastňovať sa zasadnutí zhromaždenia a plniť jeho uznesenia.
- c) Prispievať k zveľaďovaniu a ochrane majetku spoločenstva.
- d) Zodpovedať za škodu spôsobenú spoločenstvu.
- e) Ručiť za záväzky spoločenstva podľa veľkosti svojich podielov spoločnej nehnuteľnosti a podľa veľkosti svojich podielov na spoločnom majetku.

## **T R E T I A   Č A S Ť**

### **Orgány spoločenstva**

1. Orgánmi spoločenstva sú:
  - a) Valné zhromaždenie,
  - b) Výbor,
  - c) Dozorná rada.
  
2. Do orgánov spoločenstva môžu byť volení členovia spoločenstva starší ako 18 rokov alebo zástupcovia právnických osôb, ktoré sú členmi spoločenstva. Členom dozornej rady môže byť nečlen spoločenstva. V prípade, že vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti je maloletý, zastupuje ho zákonný zástupca. Ak je vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti fyzická osoba, ktorá je pozbavená alebo obmedzená v spôsobilosti na právne úkony, zástupcom je súdom ustanovený opatrovník.
  
3. Volebné obdobie do orgánov spoločenstva je 5 - ročné.

### **Článok 7**

#### **Valné zhromaždenie**

1. Podľa § 14 zákona 97/2013 o PS:  
Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva a je tvorené všetkými spolupodielníkmi, resp. ich splnomocnencami.
  
2. Zhromaždenie zvoláva výbor spoločenstva najmenej jedenkrát ročne, spravidla v I. štvrtroku. Výbor je povinný pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia všetkých členov spoločenstva a fond, ak fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia na obvyklom mieste uverejnenia - obvyklé miesto uverejnenia je vývesná tabuľa Obecného úradu v Gyňove. V pozvánke na zasadnutie zhromaždenia a v oznámení o zasadnutí zhromaždenia výbor uvedie názov a sídlo spoločenstva, miesto, dátum a hodinu zasadnutia

zhromaždenia, údaj, či ide o čiastkovú schôdzu alebo mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, program zasadnutia zhromaždenia a poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia. Splnomocnenc môže byť osoba, ktorá je vlastníkom podielov alebo rodinným príslušníkom člena spoločenstva. Výbor je povinný informovať Pozemkový a lesný odbor Okresného úradu Košice - okolie o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania.

3. Zasadnutia zhromaždenia sa zúčastňujú skutoční majitelia spoločnej nehnuteľnosti alebo ich splnomocnenci.

4. Na zhromaždení hlasujú spolupodielníci zapísaní do zoznamu členov spoločenstva s uvedením počtu hlasov každého podielníka. Každý podielník má pridelený počet hlasov zodpovedajúci výmere jeho podielu.

5. Podielníci vedení v zozname k hlasovaniu oprávnených vykonávajú svoje práva osobne alebo prostredníctvom splnomocnencov. K platnosti plnomocnenstva sa vyžaduje vlastnoručný podpis zmocniteľa, dátum a miesto vystavenia, identifikačné údaje splnomocnenca. Zhromaždenie je uznášaniaschopné, ak sa ho zúčastnia členovia spoločenstva – vlastníci s nadpolovičnou väčšinou podielov spoločnej nehnuteľnosti.

6. Voľby členov výboru a dozornej rady prebiehajú verejným alebo tajným hlasovaním. Kandidátku a prípravu písomnej agendy volieb zabezpečuje odstupujúci výbor. Priebeh volieb riadi volebná komisia, ktorá predkladá zhromaždeniu správu o výsledkoch volieb, kde sú menovite podľa počtu hlasov uvedení zvolení členovia výboru a dozornej rady .

7. Program zhromaždenia pripraví výbor, na začiatku rokovania je možné jeho doplnenie, resp. zmena podľa pripomienok podielníkov. Výbor je povinný postarať sa o to, aby veci patriace na prejednanie zhromaždenia podľa programu boli riadne pripravené.

8. Zápisnice zhromaždenia podpisujú overovatelia zápisnice schválení zhromaždením, predseda a poverený člen výboru.

## **Článok 8**

### **Pôsobnosť zhromaždenia**

#### **1. Zhromaždenie**

- a) schvaľuje zmluvu o založení a jej zmeny a doplnky,
- b) schvaľuje stanovky vrátane ich zmien,
- c) volí a odvoláva členov orgánov spoločenstva uvedených v § 13 ods. 1 písm. b) až d), Zák. 97/2012 Z.z.,
- d) rozhoduje o oddelení spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2,

- e) rozhoduje o hospodárení spoločenstva a spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- f) schvaľuje ročnú účtovnú uzávierku,
- g) rozhoduje o rozdelení zisku, prípadne o spôsobe úhrady straty,
- h) rozhoduje o vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- i) rozhoduje o zániku spoločenstva, jeho premenou alebo zrušením,
- j) rieši spory medzi členmi spoločenstva týkajúce sa ich práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve,
- k) ukladá orgánom spoločenstva riešiť pripomienky, návrhy a podnety podané na zhromaždení,
- l) berie na vedomie správy o činnosti spoločenstva za hodnotiace obdobie,
- m) rozhoduje o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak si rozhodovanie o nich vyhradilo.

## **Článok 9**

### **Výbor**

1. Je štatutárnym orgánom spoločenstva. Je výkonný orgán spoločenstva volený zhromaždením v počte 5 členov vrátane predsedu. Za svoju činnosť zodpovedá zhromaždeniu.
2. Uzatvára v mene členov spoločenstva zmluvy o prenájme spoločnej obhospodarovanej nehnuteľnosti.
3. Zasadnutia výboru organizuje, riadi, vedie a zvoláva podľa potreby predseda spoločenstva.
4. Výbor rozhoduje:
  - a) o všetkých hospodárskych záležitostiach, vrátane nadobúdania vecí krátkodobej a dlhodobej spotreby, ako i nakladanie s majetkom a finančnými prostriedkami
  - b) vo všetkých organizačných záležitostiach spoločenstva
5. Uznesenia výboru sa prijímajú verejným hlasovaním. Pri hlasovaní vo výbore má každý člen výboru vrátane predsedu 1 hlas.
6. K prijatiu uznesenia sa vyžaduje nadpolovičná väčšina všetkých členov výboru, pričom výbor je uznášaniaschopný prítomnosťou nadpolovičnej väčšiny všetkých jeho členov.



7. Zabezpečuje včasnú informáciu pre členov spoločnej nehnuteľnosti, ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj podiel podľa § 9, ods. 7 zákona.

8. Zo zasadnutia výboru sa vedú v osobitnej evidencii uznesenia a zápisnica, ktorá je k dispozícii členom výboru a predsedovi dozornej rady.

## **Článok 10**

### **Pôsobnosť výboru**

- a) Za svojho streda volí tajným alebo verejným hlasovaním predsedu a podpredsedu.
- b) Riadi a zabezpečuje činnosť spoločenstva v období medzi zhromaždeniami v rozsahu svojich kompetencií.
- c) Plní uznesenia zhromaždenia.
- d) Prejednáva správy členov výboru za predchádzajúce obdobie.
- e) Výbor vedie zoznam podielnikov, ich podiely a počty hlasov a oboznamuje o týchto skutočnostiach zhromaždenie.
- f) Pripravuje a zabezpečuje program a priebeh zhromaždenia a s tým súvisiace dokumenty a materiály.
- g) Rozdeľuje výsledok hospodárenia za príslušný rok v súlade s uznesením zhromaždenia.
- h) Dozerá, aby majetok podielnikov a spoločnosti bol riadne využívaný na dosiahnutie účelov spoločenstva.
- ch) Posudzuje žiadosti o sponzorstvo a rozhoduje o výške poskytnutej čiastky na tieto účely.

## **Článok 11**

### **Predseda**

- a) Koná za výbor navonok a vystupuje ako predseda. Riadi a organizuje bežnú činnosť spoločenstva. Na právny úkon výboru, na ktorý je predpísaná písomná forma a na účtovné bankové operácie je potrebný podpis predsedu a jedného člena výboru.
- b) Zastupuje spoločenstvo a jeho členov pred úradmi a súdmi, pri rokovaniach s orgánmi štátnej správy, samosprávy a s ďalšími fyzickými a právnickými osobami.
- c) Zvoláva zhromaždenie spolu s členmi výboru, pripravuje jeho program a riadnu prípravu materiálov prejednávaných podľa programu.
- d) Svojim podpisom overuje účtovné doklady, výkazy a písomnosti

- d) V súrnych a bezodkladných prípadoch, ak je to v záujme spoločenstva a jeho členov, uskutočňuje výkon prijatých rozhodnutí výboru vo veciach patriacich do kompetencie valného zhromaždenia, o čom podá správu na najbližšom zasadnutí zhromaždenia.

## **Článok 12**

### **Dozorná rada**

- a) Je trojčlenný kontrolný a dozorný orgán volený zhromaždením. Za výkon svojej činnosti zodpovedá zhromaždeniu. Členstvo v dozornej rade je nezlučiteľné s členstvom vo výbore. Členmi dozornej rady môžu byť dvaja členovia spoločenstva a jedna iná fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva.
- b) Zo svojho stredy si členovia dozornej rady zvolia svojho predsedu.
- c) Zasadnutia dozornej rady zvoľáva jej predseda podľa potreby.
- d) Predseda dozornej rady má právo zúčastňovať sa na zasadnutiach výboru v termíne, ktorý mu bude oznámený. Na základe jeho požiadania sa prizývajú na výbor aj ostatní členovia dozornej rady.
- e) Predseda a členovia dozornej rady majú právo nahliadať do všetkých účtovných a ostatných dokladov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a vyžadovať od predsedu a členov výboru stanoviská a vysvetlenia k nim.
- f) O vykonaných kontrolách a revíziách písomne informuje výbor spoločenstva a správu predkladá zhromaždeniu s návrhom na odstránenie zistených nedostatkov.
- g) Dozorná rada má právo zvoľávať zhromaždenie spoločenstva, ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva.

# Š T V R T Á Č A S Ť

## Článok 14

### Zrušenie, premena, zánik spoločenstva

1. Spoločenstvo sa zrušuje:
  - a) ak sa výlučným vlastníkom všetkých podielov spoločnej nehnuteľnosti stane jeden člen spoločenstva,
  - b) premenou spoločenstva na obchodnú spoločnosť alebo na družstvo,
  - c) dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva,
  - d) vyhlásením konkurzu,
  - e) rozhodnutím zhromaždenia.

# P I A T A Č A S Ť

## Záverečné ustanovenie

Tieto stanovy boli schválené na zhromaždení spoločenstva dňa 15. februára 2014.

V Gyňove dňa 15. februára 2014