

Únia regionálnych združení vlastníkov neštátnych lesov Slovenska
018 41 Dubnica n/V, Palárikova 183/16

Ministerstvo pôdohospodárstva SR
Sekcia legislatívy a pozemkových úprav
Dobrovičova 12
812 66 Bratislava 1

Dubnica n/V dňa 20.06.2007

Vec: Návrh novely zákona č.181/1995 Z.z., pripomienky.

Oznamujeme Vám, že k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.181/1995 Z.z.o pozemkových spoločenstvách máme tieto pripomienky:

1.Všeobecná zásadná pripomienka :

Zákon neobsahuje jednoznačné vymedzenie pojmov používaných v jeho celom texte (pozemkové spoločenstvo, spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť, podielové spoluvlastníctvo spoločných nehnuteľností).Požadujeme zaradiť na úvod zákona samostatný paragraf s názvom“ Vymedzenie základných pojmov“, ktorý bude jednoznačne vymedzovať obsah pojmov používaných v celom zákone.

Odôvodnenie:

Nedostatočným definovaním základných pojmov na ktorých stojí zákon v praxi spôsobí jeho nejednoznačný výklad a s tým spojené problémové situácie.

2.K §3,zásadná pripomienka:

Doplniť nový odsek (2) znenia:

(2)Spoločenstvo môže činnosti uvedené v ods.1 vykonávať na základe nájomnej zmluvy uzavretej medzi spoločenstvom a vlastníckmi nehnuteľnosti.

Odseky 2,3 prečíslovať na 3,4.

3. K § 4,ods.1,zásadná pripomienka:

Uvedený odsek doplniť o definíciu nedeliteľnosti parciel tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť a možnosť delenia len vlastníckych podielov na nich, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak.

Odôvodnenie:

Spoločná nehnuteľnosť a jej nedeliteľnosť je častým problémom pri dedičských konaniach, keď notári zásadu nedeliteľnosti nehnuteľnosti ako takej nerešpektujú a tým spôsobujú v evidovaní členských podielov neriešiteľné problémy.

4. K § 4, ods.2,zásadná pripomienka:

písmeno a) doplniť takto:

.....stavbami povolenými do účinnosti tohto zákona.

Článok doplniť odvolávkou na príslušné katastrálne a stavebné predpisy.

5.K § 4,ods 3 :

Z dôvodov jednoznačnosti navrhujeme tento preformulovať takto:

Na postup podľa odseku 2 je potrebný súhlas valného zhromaždenia nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Obmedzenia nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou podľa odseku 2 upraví zmluva o založení spoločenstva. Výnosy z predaja sú príjmom podielnikov spoločenstva a o naložení s nimi rozhodne valné zhromaždenie.

6.K § 4, ods.4,zásadná pripomienka:

Minimálnu výmeru vlastníckeho podielu navrhujeme zvýšiť na 4000 m².

Odôvodnenie:

Navrhovaná zmena je nutná pre zabránenie neodôvodnenému drobeniu podielov spoločnej nehnuteľnosti a tým postupnej strate funkčnosti spoločenstva.

7.K §5,ods.1:

Text doplniť z dôvodov jednoznačnosti:

....po pristúpení k zmluve o založení .

8.K §2,ods.2:

Celý odsek vypustiť, jedná sa o duplicitu ods1.

9.K §5,ods.4,zásadná pripomienka:

Znenie tohto ustanovenia nedefinuje právny následok porušenia povinnosti pristúpenia k zmluve o založení nadobúdateľom podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Bolo by účelné týmto zákonom definovať, že zmluva o prevode vlastníctva, darovacia zmluva resp. rozhodnutie o dedičstve musí ako podstatnú náležitosť obsahovať vyhlásenie o pristúpení k zmluve o založení (obdobne to rieši napr. zákon č.182/1993 Z.z. v súvislosti s pristúpením k zmluvám o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

10.K §6,ods.3:

Poslednú vetu zmeniť takto:

....na účely podľa §3.

11.K § 6, ods.4:

Poslednú vetu upraviť:

Zisky z tohto obhospodarovania po zdanení patria spoločenstvu, ktoré ich ukladá na samostatný účet po dobu troch rokov.

Odôvodnenie:

Nakladanie s týmito podielmi neprináša iba príjmy, ale aj náklady a preto je nutné kalkulovať s pojmom zisk po zdanení.

12.K § 6a,ods1:

Z dôvodov jednoznačnosti nahradiť slovo "nájomcu" slovom „spoločenstva“.

13.K §6a,ods.1,písm.b), zásadná pripomienka:

Požadujeme celé vypustiť.

Odôvodnenie:

Spoločenstvo nemusí vždy samostatne hospodáriť, ale svoje pozemky prenajíma, čo by ho vylúčilo z možnosti podiely štátu nadobudnúť.

14.K §6a,ods.2,zásadná pripomienka:

Znenie upraviť nasledovne:

Fond na základe žiadosti podľa ods.1, písm.a) do 90 dní od dňa jej doručenia uzatvorí so spoločenstvom zmluvu o bezodplatnom prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti.

Odôvodnenie:

Vzhľadom na to, že podľa zákonov 2/1958 a 81/1949 tento majetok bol celé desaťročia využívaný bezplatne štátom bol by takýto postup odôvodnený a spravodlivý .

V súvislosti s touto pripomienkou zrušiť v §6a odseky 3až 6.

15.K § 8,ods1:

Za poslednú vetu doplniť:

...po pristúpení k zmluve o založení.

16.K§8,ods.4:

Odsek vypustiť pretože na usporiadanie podielov je možné využiť len tento zákon.

17.K § 8, ods.3:

V zmysle pripomienky č.6 upraviť minimálnu výmeru na 4000m2.Na konci odseku text v zátvorke opraviť na §4, ods.4

18.Zásadná pripomienka : Zaradiť nový § 8b znenia:

(1)Podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu spravuje v prípade PPF fond a v prípade LPF Lesy SR,š.p. (Odvolávka na zákon č.80/.....)

(2)Spoločenstvo spravuje podiely spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti

a) vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe

b) vlastníkov, ktorí si svoje práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa osobitných predpisov 11) neuplatnili,

c) ku ktorým nebolo vlastníctvo preukázané

(3) Fond a Lesy SR,š.p.nemôžu pozemky, ktoré tvoria podiely spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti sami užívať, ale ich prenajímajú spoločenstvu (13) na účely podľa §3.

(4) Spoločenstvo nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti uvedenými v ods.2 v súlade s §8c. Zisky z tohto obhospodarovania po zdanení patria spoločenstvu, ktoré ich ukladá na samostatný účet po dobu troch rokov (13a).

Odôvodnenie:

V praxi bez tohto ustanovenia nebude možné založiť spoločenstvo na spoločné obhospodarovanie nehnuteľností s ohľadom na to, že je len minimum pozemkov, kde by bolo vlastníctvo vysporiadané a v prípade neznámych vlastníkov týchto nebude mať kto v takomto spoločenstve zastupovať.

19. Súčasný §8b prečíslovať na 8c

20.K §9, zásadná pripomienka:

Vylúčenie možnosti zakladať spoločenstvá bez právnej subjektivity nepovažujeme za správne a malo by byť, aspoň v prípadoch definovaných zákonom umožnené.

21.K §11, ods.1:

Z dôvodov jednoznačnosti navrhujeme preformulovať takto:

(1) Spoločenstvo sa zakladá zmluvou o založení, uzavretou vlastníckmi podielov spoločnej nehnuteľnosti, alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (ďalej len „nehnuteľnosť“).

22.K § 12, ods.1:

Navrhujeme zmeniť z dôvodov jednoznačnosti a zjednodušenia písomností takto:

b) identifikáciu nehnuteľností danú katastrálnym územím, zoznamom listov vlastníctva, alebo iných dokladov preukazujúcich vlastníctvo, celkovou výmerou pozemkov a ich výmerou podľa jednotlivých druhov.

h) vypustiť poslednú časť vety začínajúcu slovom „najmä“

Doplniť nové písmená:

h) činnosti vykonávané spoločenstvom podľa §3, ods.3,

i) obmedzenia nakladať so spoločnou nehnuteľnosťou podľa §4, ods.3

23.K §16:

Doplniť nový odsek (3) znenia:

(3) Členovia spoločenstva sú povinní všetky zmeny súvisiace s evidovanými skutočnosťami nahlásiť do 2 mesiacov od ich vzniku spoločenstvu.

Odôvodnenie:

Súčasná prax ukazuje, že zmeny v skutočnostiach evidovaných v zozname členov spoločenstva nemá povinnosť nikto hlásiť spoločenstvu (katastrálny úrad, notár?). Keďže vlastníctvo zaväzuje, mala by to byť povinnosť vlastníka podielu.

24.K §17, ods.3, zásadná pripomienka:

Odsek požadujeme vypustiť resp. preformulovať.

Odôvodnenie:

Jedná sa o problematiku záležitosť, ktorá vytvorí právne vákuum medzi obdobím, keď boli zvolené nové orgány spoločenstva (a teda v zmysle vôle členov sú už oprávnené ich zastupovať a v ich mene konať) a obdobím ich zápisu do registra.

25.K §17, ods.5:

Vypustiť z poslednej vetyalebo stanov.

26.K § 18, ods.1:

Je nutné doplniť z dôvodov jednoznačnosti :a zvoláva ho výbor spoločenstva.

27.K § 20, zásadná pripomienka:

Doplniť nový odsek(8) znenia :

(8) Výbor je oprávnený konať v mene spoločenstva v uzatváraní pracovnoprávnych vzťahov (odvolávka na Zákonník práce).

Odôvodnenie:

Pri zabezpečovaní činnosti spoločenstva nie je možné pri stanovovaní zmluvných podmienok medzi spoločenstvom a zamestnancami resp. osobami z inými pracovnoprávnymi vzťahmi k spoločenstvu čakať na rozhodnutia valného zhromaždenia.

28.K §20, ods.5:

Vypustiť celú druhú vetu.

29.K §20, ods.2,3, zásadná pripomienka:

Požadujeme jasne definovať s odvolaním na právne predpisy oprávnenia výboru pri zastupovaní spoločenstva resp. jeho členov voči tretím osobám.

Odôvodnenie:

Oprávnenia výboru podľa navrhovanej definície boli v minulosti často predmetom rôzneho výkladu a spochybňovania zo strany štátnych orgánov a súdov.

30.K §21,ods.4:

Za poslednú vetu doplniť:.....a došlo k porušeniu zmluvy o založení.

31.K § 27,ods.1:

Je nutné z dôvodov jednoznačnosti definovať kto môže byť v tomto prípade navrhovateľom.

32.K §28,ods.1,písm.c,zásadná pripomienka:

Z textu vypustiť slovo "zápisnicu".

Odôvodnenie:

V tomto prípade je postačujúce uznesenie v ktorom sú uvedené všetky rozhodnutia valného zhromaždenia. Nie je potrebné cestou zápisnice zaťažovať pracovníkov štátnej správy rôznymi nepodstatnými detailami uvedenými v zápisnici.

33.K §28,ods 2 ,§28a,ods.3:

Je nutné z dôvodov jednoznačnosti definovať pravosť akého podpisu musí byť overená.

34.K §28,ods.1:

Z dôvodov jednoznačnosti požadujeme prvú vetu upraviť takto:

Návrh na zápis musí obsahovať skutočnosti, ktoré

35.K §28a ,ods.1:

Z dôvodov jednoznačnosti požadujeme prvú vetu upraviť takto:

...zapisujú, musí obsahovať návrh na zmenu zapísaných údajov a musí byť doložený listinami, z ktorých vyplývajú údaje, ktoré sa majú do registra pozemkových spoločenstiev zapísať a ktoré sa majú z registra pozemkových spoločenstiev vymazať.

36.K § 30b, ods.1,ods.3,zásadná pripomienka:

Výška pokuty je z hľadiska finančných možností spoločenstiev neprimeraná. Požadujeme zmeniť na 20 000,-Sk.

37.K §30 b,ods1:

Vypustiť, pretože tieto záležitosti dostatočne rieši ods.2 .

38.K §31,ods.1:

Doplniť:a boli založené podľa zákona č.181/1995 Z.z. a podľa osobitných predpisov

39.K § 31,ods.2,zásadná pripomienka:

Zmeniť lehotu na 12 mesiacov.

Odôvodnenie:

Prispôsobenie právnych pomerov spoločenstva ustanoveniam zákona je viazané na zvolanie valného zhromaždenia. Pri lehote 6 mesiacov by v mnohých prípadoch bolo nutné zvolať mimoriadne valné zhromaždenie, čo je spojené so značným organizačným a finančným zaťažením spoločenstva.

40.K §31,ods.4:

V prípade akceptovania našej pripomienky č.20 odsek zrušiť.

32.K §31,ods.5,zásadná pripomienka:

Tento odsek je nutné posúdiť z hľadiska možného rozporu s Ústavou SR, pretože výnosy z vlastníctva vecí budú týmto ustanovením odňaté ich vlastníkom.

Všeobecná zásadná pripomienka:

V prípade pretransformovania spoločenstva bez právnej subjektivity na spoločenstvo s právnou subjektivitou je nutné riešiť záležitosť právneho nástupníctva nakoľko daňové a účtovné predpisy neumožňujú prevod majetku a záväzkov na spoločenstvo s právnou subjektivitou.

S pozdravom

Ing.Juraj Vanko
predseda

