

Pozemkové spoločenstva po novom.

Dňa 1. júla 2018 nadobúda účinnosť novela zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) v znení zákona č. 34/2014 Z. z., ktorá vyšla v zbierke zákonov ako zákon č. 110/2018 Z. z. Novela prináša niekoľko dôležitých zmien, ktoré si vyžadujú aktívny prístup pozemkových spoločenstiev (ďalej len „spoločenstvo“) a zásah do zmluvy o pozemkovom spoločenstve, prípadne aj do iných interných predpisov spoločenstva, najmä stanov, ale aj iných (napríklad rokovacích poriadkov, volebných poriadkov, hlasovacích poriadkov atď.).

Veľmi častou praxou spoločenstiev je, že do zmluvy o spoločenstve prevzali celé ustanovenia zákona, čo treba považovať za zbytočnú duplicitu. Každá zmena zákona preto nevyhnutne u takých spoločenstiev vyvolá potrebu zmeniť zmluvu o spoločenstve. Spoločenstvá preto musia pristúpiť k zmene zmluvy o spoločenstve už len z dôvodu zmien jednotlivých ustanovení zákona, ktoré prevzali do textu zmluvy. To sa napríklad týka počítania hlasov pri hlasovaní valného zhromaždenia: novela zákona prináša zmeny v účasti na hlasovaní v prípade oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti a poverení spoločenstva na nákup podielov na spoločnej nehnuteľnosti, kedy hlasovať budú len spoluvlastníci dotknutej spoločnej nehnuteľnosti (§ 15 ods. 2 druhá veta zákona). Zároveň novela ustanovuje vylúčenie hlasov patriacich spoločenstvu, ak je vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti (§ 15 ods. 1 druhá veta zákona), hlasov pripadajúcich na tzv. neprededené podiely (§ 15 ods. 3 ods. 3 zákona) a hlasov, ktorými disponuje Slovenský pozemkový fond na spoločných nehnuteľnostiach, resp. správca lesného majetku štátu na spoločne obhospodarovovaných nehnuteľnostiach, ktoré sú lesnými pozemkami, okrem taxatívne vymenovaných prípadov (§ 15 ods. 2 prvá veta zákona).

Z novely zákona však samozrejme vyplývajú aj vecné zmeny, ktoré si buď vyžadujú povinnú zmenu zmluvy o spoločenstve, alebo dávajú spoločenstvám možnosť upraviť si v zmluve o spoločenstve nové práva a povinnosti.

Zmluva o spoločenstve musí obsahovať riadnu adresu sídla spoločenstva [§ 5 ods. 1 písm. b) zákona], t. j. v rozsahu obec, prípadne ulica, orientačné číslo a PSČ. Za adresu sídla v žiadnom prípade nemožno považovať len údaj s názvom obce (napr. „Bratislava“).

Stáva sa, že v jednej obci pôsobia dve spoločenstvá, ktoré majú totožný názov. To spoločenstvo, ktoré je z takých dvoch spoločenstiev mladšie, bude mať povinnosť zmeniť svoj názov (§ 4 ods. 3 a § 32a ods. 1 zákona).

Ak je spoločenstvo spoločenstvom podľa § 2 ods. 1 písm. d) zákona, t. j. obhospodaruje spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, a nie len jednu spoločnú nehnuteľnosť, musí tento údaj uviesť v zmluve o spoločenstve [§ 5 ods. 1 písm. c) zákona].

Zmluva o spoločenstve má aj podľa doteraz platného znenia zákona jednu povinnú prílohu, a to zoznam členov spoločenstva (§ 18 ods. 1 zákona). Okrem doteraz ustanovených povinných údajov bude povinným údajom aj údaj o právnom predchodcovi člena spoločenstva. Naopak, dobrovoľnými údajmi, ktorých zápis do zoznamu členov si môže spoločenstvo ustanoviť v zmluve o spoločenstve, bude právny dôvod vzniku členstva a spôsob vyplatenia podielu na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva (t. j. napr. v hotovosti, na účet, poštovou poukážkou a pod.) pri jednotlivých členoch spoločenstva.

Novela zákona ustanovuje aj druhú povinnú prílohu k zmluve o spoločenstve. Bude ňou zoznam nehnuteľností (§ 18 ods. 2 zákona). Podľa doteraz platného znenia zákona sa zoznam nehnuteľností uvádzal spravidla priamo v texte zmluvy o spoločenstve.

Zmeny v zozname členov a v zozname nehnuteľností nebudú podliehať schvaľovaniu valným zhromaždením [§ 14 ods. 7 písm. a) zákona], ale príslušný orgán spoločenstva, ktorý ich vedie, v nich bude vykonávať zmeny do piatich dní odo dňa nahlásenia zmeny údaje, resp. bezodkladne po ich zistení.

Z vedením zoznamu nehnuteľností súvisí aj vylúčenie stavieb zo spoločnej nehnuteľnosti (§ 8 ods. 1 posledná veta zákona). Ak je dnes súčasťou spoločnej nehnuteľnosti stavba, po nadobudnutí účinnosti zákona by sa spoločenstvo malo rozhodnúť, aký pomer k nej bude spoločenstvo naďalej mať; nepôjde však o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, pretože tou môže byť len poľnohospodársky alebo lesný pozemok [§ 2 ods. 1 písm. d) zákona].

V ustanovení o predkupnom práve k podielu na spoločnej nehnuteľnosti v prípade prevodu na tretiu osobu sa ruší povinnosť využiť ako prostredníka ponuky ostatným spoluvlastníkom výbor a naďalej to bude len právo prevádzajúceho spoluvlastníka (§ 9 ods. 8 zákona); spoluvlastník teda bude ponúkať svoj podiel ostatným spoluvlastníkom vo vlastnej réžii a na vlastné náklady. Nie je však vylúčené, aby sa prevádzajúci spoluvlastník dohodol so spoločenstvom na tom, že výbor túto ponuku zrealizuje za neho postupom podľa § 14 ods. 3 poslednej vety zákona. Túto možnosť môže spoločenstvo ustanoviť v zmluve o spoločenstve, resp. v stanovách.

Spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu v samostatnom rozhodnutí ale aj priamo v zmluve o spoločenstve (hlasovaním podľa § 15 ods. 2 druhej vety zákona) poveriť

spoločenstvo (výbor), aby ich zastupovalo pri odkúpení podielu na spoločnej nehnuteľnosti (§ 9 ods. 10 zákona); spoločnosť ich bude zastupovať pri dojednaní kúpnej zmluvy, pri jej uzatvorení, pri podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ako aj pri uplatnení predkupného práva pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu (§ 9 ods. 8 zákona).

Zmluva o spoločnosti, ktorá je spoločnosťou so spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami, bude musieť obsahovať ustanovenia upravujúce spôsob ukončenia zmluvného vzťahu s vlastníkmi spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, t. j. výpovedné dôvody, prípadne dôvody odstúpenia od zmluvy, a zároveň spôsob a rozsah úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania [§ 5 ods. 1 písm. k) zákona].

Doterajšie platné znenie zákona ustanovuje pre členov spoločnosti, ktorí sú vlastníkmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, taký rozsah práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti (tzv. pomer účasti), aký vyplýva z podielu výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločnosti na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností všetkých členov spoločnosti. Novela toto pravidlo ustanovuje len ako dispozitívne a dáva členom spoločnosti právo ustanoviť si iný spôsob určenia pomeru účasti pri spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach (§ 12 ods. 5 zákona).

Doteraz platné znenie zákona v súvislosti s oddelením časti od spoločnej nehnuteľnosti neustanovovalo, aký vzťah bude mať spoločnosť k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Bolo teda len na členoch spoločnosti, či rozhodli, že táto oddelená časť sa po oddelení stane spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou. Novela zákona naopak ustanovuje, že oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa automaticky stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ibaže jej spoluvlastníci na valnom zhromaždení rozhodnú inak (§ 8 ods. 2 zákona); zároveň s rozhodnutím o oddelení preto bude spoločnosť musieť zvážiť aj zmenu zmluvy o spoločnosti podľa § 5 ods. 1 písm. k) zákona.

Zákon bude ustanovovať nižší minimálny počet členov výboru: na rozdiel od dosiaľ vyžadovaného počtu aspoň piatich členov budú postačovať aspoň traja členovia výboru (§ 16 ods. 3 zákona). Spoločnosti sa teda môžu rozhodnúť, či znížia počet členov svojich výborov.

Zmluva o spoločnosti alebo stanovby budú musieť obsahovať ustanovenia o nastupovaní náhradníkov za členov volených orgánov spoločnosti, t. j. výboru

a dozornej rad, prípadne v inom volenom orgáne (§ 13 ods. 5 zákona). Spôsob výberu a nastupovania si spoločenstvá zvolia samé.

Zákon explicitne ustanoví spôsoby zániku funkcie člena voleného orgánu spoločenstva, t. j. výboru a dozornej rady, prípadne v inom volenom orgáne (§ 13 ods. 2 posledná veta zákona). V prípade skončenia funkcie člena orgánu písomným vzdaním sa si môže spoločenstvo ustanoviť podrobnosti, napr. účinnosť vzdania sa funkcie; ak si spoločenstvo neustanoví iné pravidlo, funkcia skončí doručením písomného vzdania sa, resp. dňom uvedeným v písomnom vzdaní sa.

Pokiaľ ide o formy zasadnutia valného zhromaždenia, zákon výslovne ustanoví, že spoločenstvo si môže ustanoviť nejakú formu korešpondenčného hlasovania na valnom zhromaždení (§ 14 ods. 6 zákona); túto možnosť majú spoločenstvá i dnes, hoci ju zákon výslovne neustanovuje.

Doterajšie platné znenie zákona neustanovuje zákonné oprávnenie výboru uzatvárať nájomné zmluvy, resp. iné podobné zmluvy, ktorých predmetom je spoločná nehnuteľnosť, alebo spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť. Na také konanie musí mať spoločenstvo (výbor) oprávnenie zriadené rozhodnutím valného zhromaždenia (najmä v zmluve o spoločenstve). Novela zákona prináša v tejto súvislosti zmenu: výbor bude mať zákonné oprávnenie uzatvárať v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časť, alebo inú obdobnú zmluvu, ibaže zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia spoluvlastníkov dotknutej nehnuteľnosti nevyplýva niečo iné, to zn. okrem prípadu, že by vlastníci dotknutej nehnuteľnosti vzali spoločenstvu (výboru) toto oprávnenie [§ 16 ods. 2 písm. b) zákona].

Zmeny, ktoré sú spoločenstvá povinné vykonať, musia spoločenstvá vo svojich zmluvách, resp. iných interných predpisoch vykonať do 30. júna 2019 (§ 32a ods. 2 zákona). Neznamená to, že spoločenstvá môžu k zmenám svojich zmlúv o spoločenstve alebo iných interných predpisov pristúpiť až po nadobudnutí účinnosti novely zákona. Môžu prijať dodatky k zmluvám o spoločenstve, stanovám atď. i pred 1. júlom 2018, pričom ustanovia, že tieto dodatky nadobudnú účinnosť až 1. júla 2018, najneskôr však 30. júna 2019.