

ZBIERKA ZÁKONOV SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2013

Vyhlásené: 23. 4. 2013

Časová verzia predpisu účinná od: 1. 7.2018 do: 30. 9.2018

Obsah dokumentu je právne záväzný.

97

ZÁKON

z 26. marca 2013

o pozemkových spoločenstvách

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Základné ustanovenia

§ 1

(1) Tento zákon upravuje

- a) vznik, právne postavenie, hospodárenie a zánik pozemkových spoločenstiev (ďalej len „spoločenstvo“),
- b) práva, povinnosti a vzájomné vzťahy členov spoločenstva a Slovenského pozemkového fondu¹⁾ (ďalej len „fond“) a správcu,^{1a)}
- c) podmienky nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou a s jej podielmi,
- d) konanie o zápise spoločenstiev do registra pozemkových spoločenstiev (ďalej len „register“) a o zápise zmien ich údajov,
- e) pôsobnosť okresných úradov pri výkone štátneho dozoru nad spoločenstvami,
- f) správne delikty a sankcie.

(2) Tento zákon upravuje aj nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorých spoločenstvo zaniklo.

§ 2

(1) Spoločenstvom sa rozumie

- a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy²⁾ a ktoré vzniklo podľa osobitných predpisov,³⁾
- b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov,⁴⁾
- c) spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti,
- d) spoločenstvo založené vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastník spolu s inými vlastníckmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

(2) Na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 5 neustanovujú inak.

(3) Pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m²; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m².

Založenie a vznik spoločenstva

§ 3

Spoločenstvo podľa tohto zákona je právnická osoba.⁵⁾

§ 4

(1) Spoločenstvo podľa tohto zákona sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve (ďalej len „zmluva o spoločenstve“) uzavretou vlastníkami spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníkami spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov alebo nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou;^{5a)} o založení spoločenstva a voľbe členov orgánov spoločenstva sa vyhotoví notárska zápisnica, ktorej súčasťou je prezenčná listina vlastníkov nehnuteľností alebo ich zástupcov prítomných na hlasovaní. Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti, ktorý nechce byť členom spoločenstva, môže pri zakladaní spoločenstva ponúknuť svoj podiel na prevod inému vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti.

(2) Spoločenstvo podľa odseku 1 vzniká dňom zápisu spoločenstva do registra.

(3) Názov spoločenstva musí obsahovať označenie „pozemkové spoločenstvo“ alebo skratku „pozem. spol.“ alebo „p. s.“. Názov spoločenstva nesmie byť zhodný s názvom iného spoločenstva.

§ 5

(1) Zmluva o spoločenstve musí byť písomná a musí obsahovať

- a) názov spoločenstva,
- b) adresu sídla spoločenstva,
- c) údaj, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d),
- d) orgány spoločenstva, ich oprávnenia a povinnosti,
- e) spôsob voľby, odvolávania a volebné obdobie orgánov spoločenstva,
- f) práva a povinnosti členov spoločenstva,
- g) druh činnosti spoločenstva podľa § 19 ods. 1,
- h) údaj, či spoločenstvo bude vykonávať podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3,
- i) 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,
- j) ďalšie skutočnosti podľa odseku 2, § 13 ods. 1 písm. d), § 13 ods. 4 a 5, § 15 ods. 1, 3 a 4,
- k) dôvody vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve, ak ide o vlastníka spoločne

obhospodarovanej nehnuteľnosti, a spôsob a rozsah úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania.

(2) Spoločenstvo vydá stanovy, ktoré podrobnejšie upravujú najmä práva a povinnosti členov spoločnosti, vnútornú organizáciu spoločnosti, pôsobnosť jeho orgánov, spôsob zvolávania a organizáciu zasadnutia valného zhromaždenia (ďalej len „zhromaždenie“), hlasovací poriadok zhromaždenia a zásady hospodárenia spoločnosti, ak tieto skutočnosti neupravuje zmluva o spoločnosti.

(3) Súčasťou zmluvy o spoločnosti je aj

- a) zoznam členov spoločnosti (ďalej len „zoznam členov“),
- b) zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločne obhospodarovávaných nehnuteľnostiach vo vlastníctve členov spoločnosti (ďalej len „zoznam nehnuteľností“) podľa § 18 ods. 2.

(4) Spoločenstvo vydá na požiadanie členovi spoločnosti jedno vyhotovenie zmluvy o spoločnosti a jedno vyhotovenie stanov, ak ich spoločnosť vydala; vyhotovenie zmluvy o spoločnosti alebo vyhotovenie stanov možno členovi spoločnosti vydať v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Zrušenie a zánik spoločnosti

§ 6

(1) Spoločenstvo sa zrušuje

- a) znížením počtu členov spoločnosti na menej ako päť,
- b) dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločnosti alebo dňom, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť,
- c) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia, zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku, zrušením konkurzu pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
- d) rozhodnutím zhromaždenia.

(2) Člen spoločnosti môže podať na súd návrh na zrušenie spoločnosti, ak

- a) spoločnosť nevykonáva činnosť a
- b) 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.

§ 7

(1) Ak sa spoločnosť zrušuje s likvidáciou, na likvidáciu spoločnosti sa použijú primerané ustanovenia Obchodného zákonníka o likvidácii obchodných spoločností,⁶⁾ ak tento zákon neustanovuje inak.

(2) Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, je do 30 dní odo dňa zrušenia spoločnosti povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu⁷⁾ alebo určiť obhospodarovateľa lesa.⁸⁾

(3) Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra. Spoločenstvo nemôže zmeniť právnu formu na družstvo alebo na obchodnú spoločnosť⁹⁾ ani na inú právnickú osobu;¹⁰⁾ tým nie je dotknuté právo členov spoločenstva založiť družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu.

§ 8

Spoločná nehnuteľnosť

(1) Spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy.²⁾ Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu.¹¹⁾ Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

(2) Od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na 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) Vznik nového pozemku patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti nie je oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti.

§ 9

Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti

(1) Členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) 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 ods. 7 a), b), d), e), i) a j).

(2) Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.

(3) 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.

(4) Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.

(5) Ak je spoločná nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva a pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve nemožno určiť podľa odseku 4, možno ho určiť dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia.

(6) Ak nemožno preukázať veľkosť podielov vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a), považujú sa ich podiely za rovnaké.¹⁴⁾

(7) Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve,¹⁵⁾ ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2.

(8) 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 podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

(9) Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

(10) Ak výbor v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uzatvorí zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, nadobúdateľom podielu sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo.

(11) Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný, ak by podiel spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti presiahol 49 %.

(12) 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 osobitného predpisu.¹⁶⁾

(13) 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 predpis.¹⁷⁾

(14) Na zriadenie vecného bremena zmluvou a na obmedzenie vlastníckeho práva vyvlastnením sa primerane vzťahujú odseky 12 a 13.

(15) Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať.

Fond

§ 10

(1) Fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

(2) Fond nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti

a) nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností,¹⁸⁾

b) ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané.¹⁹⁾

(3) Fond nemôže užívať pozemky, ktoré zodpovedajú podielom na spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2, ale užíva ich spoločenstvo; fond prijíma podiel na zisku alebo na nájomnom podľa § 20.

(4) Fond vykonáva práva člena spoločenstva, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), d), e), i) a j).

(5) Fond v konaní pred súdom alebo pred orgánom verejnej správy koná v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2 vo veciach vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo týchto vlastníkov je sporné.

(6) Na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti na územiach potrebných na zabezpečenie úloh obrany štátu²⁰⁾ a na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sa stali vlastníctvom štátu podľa osobitného predpisu,²¹⁾ sa nevzťahuje odsek 1. Správu týchto podielov spoločnej nehnuteľnosti vykonáva právnická osoba podľa osobitných predpisov.²²⁾

§ 11

(1) Fond môže pozemky s výmerou zodpovedajúcou podielom spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ktoré spravuje podľa § 10 ods. 1, ku ktorým neboli uplatnené reštitučné nároky,²³⁾ previesť do vlastníctva iných osôb. Na prevod vlastníctva k podielom spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu sa vzťahujú obmedzenia podľa osobitných predpisov.²⁴⁾ Hodnota podielov spoločnej nehnuteľnosti a porastov na nej pri prevode vlastníckeho práva sa určuje podľa osobitného predpisu.²⁵⁾

(2) Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje fond podľa § 10 ods. 1, predkupné právo. Ak fond postupuje podľa odseku 1, ponúkne vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti predaj podielu na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu prostredníctvom výboru a určí primeranú lehotu na podanie písomnej žiadosti o prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti.

(3) Fond na základe písomnej žiadosti vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo písomnej žiadosti spoločenstva podanej v mene vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti uzavrie s vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti alebo so spoločenstvom konajúcim v ich mene zmluvu o prevode podielov na spoločnej nehnuteľnosti.

(4) Cenu podielov spoločnej nehnuteľnosti možno splatiť v splátkach v lehote najneskôr desiatich rokov odo dňa uzavretia zmluvy o prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti. Záväzok kupujúceho splatiť cenu fond zabezpečí záložnou zmluvou a podá návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností.

(5) Ak žiaden z vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti ani spoločenstvo v ich mene neprejaví v určenej lehote záujem o kúpu podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 3, fond môže vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž²⁶⁾ len za rovnakých podmienok ako pri ponuke na prevod vlastníckeho práva k podielom spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1.

(6) Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podáva fond po uzavretí zmluvy o prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti a jej zverejnení podľa osobitných predpisov.²⁷⁾ Nadobúdateľ vlastníckeho práva nemôže podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1 previesť do vlastníctva inej osoby ani zriaďovať k nim vecné bremeno ani ich inak zaťažiť do zaplatenia kúpnej ceny;²⁸⁾ toto obmedzenie musí byť uvedené v zmluve o prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti.

(7) Náklady spojené s určením hodnoty podielov spoločnej nehnuteľnosti, so zabezpečením technických podkladov a s úhradou správnych poplatkov potrebných na prevod podielov spoločnej nehnuteľnosti znáša nadobúdateľ.

(8) Ak je člen spoločenstva oprávnenou osobou podľa osobitného predpisu,²⁹⁾ fond môže poskytnúť náhradu za pôvodný pozemok vo forme bezodplatného prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý spravuje podľa § 10 ods. 1. Na tento prevod sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve.¹⁵⁾

§ 12

Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti

(1) Členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. d) sú všetci vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. d) sa môžu stať aj vlastníci spoločnej nehnuteľnosti.

(2) Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa odseku 1 zveruje túto nehnuteľnosť

spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania a užívania na účely podľa § 19, pričom spoločná nehnuteľnosť ani spoluvlastníctvo nehnuteľnosti nevzniká. Spoločenstvo užíva podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktorá nie je spoločnou nehnuteľnosťou a ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond alebo správca, na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s fondom alebo správcom na dobu spoločného obhospodarovania.^{29a)} Ak vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti prenajme spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, fond alebo správca prenajíma podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá, za rovnakých podmienok nájomcovi, ktorému vlastník prenajal spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť.

(3) Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti môže odstúpiť od zmluvy o spoločenstve, vypovedať ju alebo vystúpiť zo spoločenstva po dohode s členmi spoločenstva. Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktorý odstúpil od zmluvy o spoločenstve, vypovedal ju alebo vystúpil zo spoločenstva, je povinný uhradiť alebo vyrovnať so spoločenstvom náklady skutočne a účelne vynaložené na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania; túto povinnosť nemá fond, ak nesúhlasil s odstúpením od zmluvy o spoločenstve, jej vypovedaním alebo vystúpením zo spoločenstva.

(4) Členstvo v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. d) vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti alebo podľa odseku 3. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti sa prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva stáva členom spoločenstva a vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdanej nehnuteľnosti.

(5) Pomer účasti člena spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. d) na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločenstva na celkovej výmere spoločne obhospodarováných nehnuteľností všetkých členov spoločenstva, ak zo zmluvy o spoločenstve, zo stanov alebo z rozhodnutia zhromaždenia nevyplýva niečo iné.

Orgány spoločenstva

§ 13

(1) Orgánmi spoločenstva sú:

- a) zhromaždenie,
- b) výbor,
- c) dozorná rada,
- d) iné orgány spoločenstva zriadené zmluvou o spoločenstve.

(2) Do orgánov spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) 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 osoba, ktorá nie je členom spoločenstva. Členstvo v orgánoch spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) zaniká uplynutím funkčného obdobia orgánu spoločenstva, odvolaním, smrťou fyzickej osoby, zánikom právnickej osoby alebo písomným oznámením o vzdaní sa členstva.

(3) Ak je členom orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) právnická osoba, práva a povinnosti člena orgánu spoločenstva vykonáva jej zástupca; výmena zástupcu právnickej osoby nie je zmenou člena orgánu spoločenstva. Právnická osoba, ktorá je členom orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d), je povinná bezodkladne oznámiť spoločenstvu výmenu svojho zástupcu.

(4) Volebné obdobie orgánov spoločenstva je najviac päť rokov; dĺžka volebného obdobia orgánov spoločenstva je určená v zmluve o spoločenstve alebo stanovách. Funkčné obdobie orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) sa začína najskôr v deň nasledujúci po zvolení orgánu spoločenstva; zmluva o spoločenstve, stanovy alebo zhromaždenie môže určiť neskorší deň začiatku funkčného obdobia. Dĺžka funkčného obdobia orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) 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.

(5) Podrobnosti o orgánoch spoločenstva, spôsobe ich ustanovenia, vzniku a zániku členstva v týchto orgánoch, nastupovaní náhradníkov členov týchto orgánov a o ich činnosti upraví zmluva o spoločenstve alebo stanovy.

§ 14

(1) Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva.

(2) Zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor najmenej raz za rok. Výbor je povinný pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia všetkých členov spoločenstva, fond, ak fond spravuje podiely na spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá, a správcu, ak správca vykonáva práva vlastníka k podielom na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia (ďalej len „oznámenie“) na obvyklom mieste uverejnenia, na svojom webovom sídle alebo v médiu s celoštátnou pôsobnosťou; obvyklé miesto uverejnenia určí spoločenstvo v stanovách. Výbor je povinný informovať okresný úrad o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania.

(3) Výbor v oznámení a pozvánke na zasadnutie zhromaždenia (ďalej len „pozvánka“) 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. Výbor môže v pozvánke uviesť, že ak na zasadnutí zhromaždenia nebude dostatočná účasť na to, aby sa dosiahlo rozhodnutie podľa § 15 ods. 2, považuje sa toto zasadnutie za prvú čiastkovú schôdzu; zároveň uvedie miesto, dátum a hodinu konania ďalších čiastkových schôdzí. Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel prostredníctvom výboru podľa § 9 ods. 8 alebo ak fond prevádza podiel vo vlastníctve štátu podľa § 11 ods. 2, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.

(4) Ak v pozvánke a v oznámení nie je uvedený bod programu zasadnutia zhromaždenia podľa odseku 7 písm. i) alebo j), nemožno taký bod programu doplniť na zasadnutí zhromaždenia.

(5) Výbor je povinný zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých členov spoločenstva, v termíne, ktorý navrhnú členovia spoločenstva. Ak výbor nezvolá zasadnutie zhromaždenia alebo ak ho zvolá v inom termíne, na ktorom sa nedohodol s členmi spoločenstva, ktorí ho o zvolanie zasadnutia zhromaždenia požiadali, zasadnutie zhromaždenia zvolá splnomocnený zástupca členov spoločenstva alebo dozorná rada; splnomocnený zástupca členov spoločenstva alebo dozorná rada má práva a povinnosti výboru podľa odsekov 2 až 4 a odseku 6.

(6) Výbor môže rozhodnúť o uskutočnení zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania, ak to vyplýva zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov. Výbor 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. Na zvolanie zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania sa primerane vzťahujú odseky 2 až 4.

(7) Do pôsobnosti zhromaždenia patrí:

- a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny okrem zmien v zozname členov a zozname nehnuteľností,
- b) schvaľovať stanovy a ich zmeny,
- c) voliť a odvolávať členov a náhradníkov členov orgánov spoločenstva uvedených v § 13 ods. 1 písm. b) až d),
- d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2,
- e) rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10,
- f) rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- g) schvaľovať účtovnú závierku,
- h) rozhodovať o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty,
- i) rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- j) rozhodovať o zrušení spoločenstva,
- k) rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva.

(8) Nedodržaním lehoty na uverejnenie oznámenia alebo lehoty na zaslanie pozvánky podľa odseku 2 nie je dotknutá platnosť rozhodnutia zhromaždenia, ak rozhodlo podľa § 15 ods. 1 až 3.

§ 15

(1) Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností podľa § 9 ods. 4. Spoločenstvo, ktoré je členom seba samého, nemá pri rozhodovaní zhromaždenia žiadne hlasy.

(2) Zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), i) a j) nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov spoločenstva; o veciach podľa § 14 ods. 7 písm. c), f), g), h) a k) zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 a ktorých podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá správca. O veciach podľa § 14 ods. 7 písm. d) a e) rozhodujú len vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.

(3) Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňuje.

(4) Zhromaždenie môže zasadať formou čiastkových schôdzí, ak o tom rozhodne výbor, pričom čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia zhromaždenia. Program čiastkových schôdzí musí byť rovnaký. Každý člen spoločenstva môže hlasovať len na jednej z čiastkových schôdzí. Pri rozhodovaní sa sčítavajú hlasy odovzdané na všetkých čiastkových schôdzach. Na zvolávanie čiastkovej schôdze sa primerane vzťahuje § 14 ods. 2 až 4 a 6.

(5) Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov podľa odseku 2. Na zvolanie mimoriadneho zasadnutia zhromaždenia sa primerane vzťahuje § 14 ods. 2 až 4 a 6. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), d), e), i) a j).

§ 16

(1) Výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločenstve alebo stanov alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené týmto zákonom iným orgánom spoločenstva.

(2) Výbor

- a) koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva,
- b) uzatvára v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časť, alebo inú obdobnú zmluvu,^{29b)} ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nevyplýva niečo iné,
- c) zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2, vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné,
- d) uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o preveď vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10, ak tak rozhodlo zhromaždenie.

(3) Výbor má najmenej troch členov. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločenstva. Predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov, ak nie je v zmluve o spoločenstve alebo v stanovách ustanovené inak.

(4) Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu.

(5) Predsedu spoločenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje poverený člen výboru zapísaný v registri.

(6) Členovi výboru možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.

(7) Spoločenstvo, v ktorom výboru uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor, alebo v ktorom výbor nemá počet členov podľa odseku 3 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia nového výboru alebo člena výboru môže vykonávať len

- a) úkony smerujúce k zvolaniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru alebo člena výboru,
- b) náhodnú ťažbu a činnosť zameranú na ochranu lesa,
- c) úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosti.

§ 17

(1) Dozorná rada kontroluje činnosť spoločenstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Dozorná

rada zodpovedá za výkon svojej činnosti zhromaždeniu.

(2) Dozorná rada má najmenej troch členov. Počet členov dozornej rady, ktorí nie sú členmi spoločenstva, musí byť menší ako počet členov dozornej rady, ktorí sú členmi spoločenstva. Členstvo v dozornej rade je nezlučiteľné s členstvom vo výbore.

(3) Na čele dozornej rady stojí predseda dozornej rady. Predsedu dozornej rady volí dozorná rada z členov dozornej rady.

(4) Členovi dozornej rady možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.

(5) 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 tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve alebo stanov; dozorná rada má v takom prípade povinnosti výboru podľa § 14 ods. 2 až 4 a 6. Dozorná rada zvolá zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločenstva podľa § 14 ods. 5.

(6) Dozorná rada, ktorej uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolená nová dozorná rada, a dozorná rada, ktorá nemá počet členov podľa odseku 2 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia novej dozornej rady alebo člena dozornej rady môže vykonávať len oprávnenia podľa odseku 5.

§ 18

(1) 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, právny predchodca člena spoločenstva a dátum zápisu do zoznamu členov. Do zoznamu členov možno zapisovať aj právny dôvod vzniku členstva a spôsob vyplatenia podielu na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva, ak to vyplýva zo zmluvy o spoločenstve.

(2) Spoločenstvo vedie zoznam nehnuteľností. Do zoznamu nehnuteľností sa zapisuje katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín, na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, parcelné čísla, druh a výmera pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

(3) Do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností sa zapisujú zmeny evidovaných skutočností vrátane zmien v členstve spoločenstva a zmien údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach. Členovia spoločenstva, fond a správca sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku. Spoločenstvo je povinné zapísať do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa ich nahlásenia.

(4) Člen spoločenstva, fond a správca majú právo nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy. Orgán spoločenstva, ktorý vedie zoznam členov a zoznam nehnuteľností, je povinný

- a) umožniť každému, kto osvedčí právny záujem, nahliadnuť do zoznamu členov a zoznamu nehnuteľností,
- b) vydať členovi spoločenstva, ktorý o to písomne požiada, potvrdenie o členstve v spoločenstve a výpis zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností.

Hospodárenie spoločenstva

§ 19

(1) Spoločenstvo na účely podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nim

- a) vykonáva poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov,
- b) hospodári v lesoch a na vodných plochách.

(2) Spoločenstvo vykonáva činnosti podľa odseku 1 v súlade s osobitnými predpismi.³⁰⁾

(3) Spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov.³¹⁾

§ 20

(1) Podiel člena spoločenstva na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva sa určí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností, ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo z rozhodnutia zhromaždenia nevyplýva niečo iné.

(2) Spoločenstvo je do 30 dní odo dňa rozhodnutia zhromaždenia podľa § 14 ods. 7 písm. h) povinné oznámiť toto rozhodnutie fondu a správcovi.

(3) Podiel člena spoločenstva, fondu a správcu na zisku a majetku sa uhrádza spôsobom, ktorý určil člen spoločenstva, fond a správca, ktorý je uvedený v zozname členov alebo ktorý vyplýva zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia zhromaždenia.

§ 21

(1) Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou závierkou³²⁾ aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty.

(2) Členovia spoločenstva, fond a správca majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa hospodárenia spoločenstva a vyžiadať si ich kópie.

(3) Spoločenstvo môže od člena spoločenstva, fondu alebo správcu požadovať úhradu skutočných nákladov nevyhnutných na vyhotovenie kópií dokladov podľa odseku 2; to sa primerane vzťahuje aj na vyhotovenie výpisu zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností podľa § 18 ods. 4 písm. b).

Register

§ 22

(1) Register vedie okresný úrad.

(2) Na zápis do registra je miestne príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode je spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť. Ak miestnu príslušnosť nemožno takto určiť, je miestne príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode je výmerou najväčšia časť spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Na zápis zmeny údajov v registri a zápis zrušenia spoločenstva je miestne príslušný okresný úrad, ktorý vykonal zápis spoločenstva do registra.

(3) Okresný úrad o zápise spoločenstva do registra bezodkladne upovedomí Štatistický úrad Slovenskej republiky³³⁾ a na účel pridelenia identifikačného čísla mu oznámi vznik spoločenstva, jeho názov, sídlo, meno a priezvisko predsedu spoločenstva a adresu jeho bydliska a údaj, či spoločenstvo vykonáva podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3. Okresný úrad bezodkladne oznámi Štatistickému úradu Slovenskej republiky aj zmenu uvedených údajov a zánik spoločenstva.

(4) Okresný úrad o zápise spoločenstva do registra bezodkladne upovedomí príslušný daňový úrad.

§ 23

(1) Do registra sa zapisujú tieto údaje a ich zmeny:

- a) názov spoločenstva,
- b) sídlo spoločenstva,
- c) identifikačné číslo,
- d) informatívny údaj o listoch vlastníctva podľa zoznamu nehnuteľností,
- e) identifikačné údaje volených členov orgánov spoločenstva v rozsahu
 - 1. meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia, ak ide o fyzickú osobu,
 - 2. názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu,
- f) meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia osôb oprávnených konať za spoločenstvo a dátum vzniku a rozsah oprávnenia konať za spoločenstvo,
- g) údaj, či spoločenstvo vykonáva podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3,
- h) údaj, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d),
- i) dátum zápisu spoločenstva do registra.

(2) Do registra sa zapisuje aj

- a) zrušenie spoločenstva a dôvod jeho zrušenia,
- b) údaj o likvidácii spoločenstva, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou,
- c) dátum výmazu spoločenstva z registra.

§ 24

(1) Návrh na zápis spoločenstva do registra podáva navrhovateľ, ktorým je predseda spoločenstva.

(2) Návrh na zápis podľa odseku 1 musí obsahovať údaje podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h) a prílohy, ktorými sú:

- a) zmluva o spoločenstve,
- b) stanovy spoločenstva, ak sa na ich vydaní dohodli členovia spoločenstva,
- c) notárska zápisnica podľa § 4 ods. 1,
- d) vyhlásenie o tom, či spoločenstvo bude vykonávať podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3.

§ 24a

(1) Návrh na zápis zrušenia spoločenstva z dôvodu podľa § 6 ods. 1 písm. d) podáva navrhovateľ,

ktorým je predseda spoločenstva. Navrhovateľ je povinný podať návrh na zápis zrušenia spoločenstva do 60 dní odo dňa rozhodnutia zhromaždenia o zrušení spoločenstva.

(2) Návrh na zápis zrušenia spoločenstva musí obsahovať názov spoločenstva, sídlo spoločenstva, identifikačné číslo spoločenstva, vymenovanie likvidátora, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, alebo údaj, že spoločenstvo sa zrušuje bez likvidácie, a prílohu, ktorou je rozhodnutie zhromaždenia o zrušení spoločenstva.

§ 25

(1) Oznam o zmene údajov zapísaných v registri podáva predseda spoločenstva. Oznam o skončení likvidácie podáva likvidátor.

(2) Oznam o zmene údajov zapísaných v registri musí obsahovať názov spoločenstva, sídlo spoločenstva, identifikačné číslo spoločenstva, údaje, ktoré majú byť z registra vymazané a ktoré majú byť do registra zapísané, a prílohy, ktorými sú:

a) rozhodnutie zhromaždenia, ak ide o

1. zmeny, o ktorých rozhoduje zhromaždenie podľa § 14 ods. 7 písm. a) až c), i) a j),
2. vymenovanie likvidátora,

b) listina, z ktorej vyplýva

1. zmena údajov podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h),
2. zrušenie spoločenstva podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c).

(3) Oznam o skončení likvidácie musí obsahovať názov spoločenstva, sídlo spoločenstva, identifikačné číslo spoločenstva a dátum skončenia likvidácie.

(4) Predseda spoločenstva je povinný oznámiť okresnému úradu zmenu údajov zapísaných v registri do 30 dní odo dňa

- a) zmeny údajov podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h),
b) vzniku skutočnosti, na ktorej základe sa spoločenstvo zrušuje podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c).

(5) Likvidátor je povinný oznámiť okresnému úradu skončenie likvidácie do 30 dní odo dňa skončenia likvidácie.

§ 26

(1) Účastníkom konania o zápise spoločenstva do registra je navrhovateľ podľa § 24 ods. 1 a členovia spoločenstva. Účastníkom konania o zápise zrušenia spoločenstva podľa § 24a je spoločenstvo a členovia spoločenstva.

(2) Okresný úrad preverí, či

- a) návrh podala oprávnená osoba,
b) je návrh úplný,
c) údaje uvedené v návrhu sa zhodujú s údajmi vyplývajúcimi z príloh návrhu,
d) je zaplatený správny poplatok.³⁶⁾

(3) Ak sú splnené podmienky podľa odseku 2, okresný úrad rozhodne o zápise

- a) spoločenstva do registra,
b) zrušenia spoločenstva do registra s dodatkom „v likvidácii“, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou,

- c) zrušenia spoločenstva do registra a vymaže spoločenstvo z registra, ak sa spoločenstvo zrušuje bez likvidácie.

(4) O zápise spoločenstva do registra a zápise zrušenia spoločenstva do registra okresný úrad nevyhotovuje písomné rozhodnutie. Okresný úrad vyznačí zápis v spise a navrhovateľovi vydá potvrdenie, v ktorom uvedie označenie okresného úradu, názov spoločenstva, dátum vydania potvrdenia a údaje, ktoré zapísal do registra. Okresný úrad zasiela do 10 dní odo dňa zápisu oznam o zápise s uvedením údajov, ktoré zapísal do registra, fondu, ak tento spravuje podiely na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 10 ods. 1 alebo s nimi nakladá podľa § 10 ods. 2, alebo správcovi, ak vykonáva práva vlastníka podielu na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

(5) Okresný úrad použije doručenie verejnou vyhláškou, ak je v konaniach podľa odseku 1 viac ako 20 účastníkov.

§ 26a

(1) Okresný úrad do 30 dní odo dňa doručenia oznamu podľa § 25 zapíše do registra zmeny údajov podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h).

(2) Okresný úrad bezodkladne

- a) zapíše zrušenie spoločenstva do registra, ak zistí, že nastala skutočnosť podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c),
- b) vymaže spoločenstvo z registra na základe oznámenia právnickej osoby podľa § 32a ods. 4 a 5 alebo ak zistí, že došlo k zmene právnej formy.

(3) Ak spoločenstvo, ktoré sa zrušuje s likvidáciou, nevymenuje likvidátora, okresný úrad zapíše ako likvidátora výbor zapísaný v registri alebo prvého z členov výboru alebo, ak nie je známy výbor, osobu, ktorá v mene spoločenstva vystupovala pred orgánmi štátnej správy.

(4) Okresný úrad bezodkladne vymaže spoločenstvo z registra

- a) po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva do registra, ak sa spoločenstvo zrušilo bez likvidácie,
- b) na základe oznamu likvidátora o skončení likvidácie.

Štátny dozor

§ 27

(1) Okresný úrad vykonáva štátny dozor nad spoločenstvami. Štátny dozor nad spoločenstvami je oprávnenie okresného úradu na základe vlastného podnetu alebo podnetu inej osoby zisťovať a kontrolovať dodržiavanie povinností podľa § 13 ods. 4, § 14 ods. 2, § 18 ods. 1 až 3, § 24a ods. 1, § 25 ods. 4 a § 32a ods. 1 až 4.

(2) Okresný úrad upozorní spoločenstvo na porušenie povinnosti a uloží mu povinnosť odstrániť tieto nedostatky v primeranej lehote, ak spoločenstvo

- a) nevedie zoznam členov alebo zoznam nehnuteľností podľa § 18 ods. 1 až 3,
- b) nedodrží volebné obdobie orgánov spoločenstva podľa § 13 ods. 4 alebo
- c) neuskutoční zhromaždenie najmenej raz za rok podľa § 14 ods. 2.

§ 28

(1) Okresný úrad uloží spoločenstvu pokutu od 100 eur do 3 000 eur, ak

- a) nepodá návrh na zápis zrušenia spoločenstva v lehote podľa § 24a ods. 3,
- b) neoznámí zmeny údajov v zapísaných registri v lehote § 25 ods. 4,
- c) nesplní povinnosť podľa § 32a ods. 1 až 4 alebo
- d) v lehote podľa § 27 ods. 2
 - 1. nezačne viesť zoznam členov alebo zoznam nehnuteľností podľa § 18 ods. 1 až 3,
 - 2. nezvolí nové orgány spoločenstva, ak uplynulo ich volebné obdobie, alebo
 - 3. neuskutoční zasadnutie zhromaždenia.

(2) Okresný úrad zastaví konanie o uložení pokuty podľa odseku 1 písm. d), ak spoločenstvo odstráni nedostatok, pre ktorý konanie o uložení pokuty začalo.

§ 29

(1) Okresný úrad prihliada pri ukladaní pokuty na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania.

(2) Konanie o uložení pokuty možno začať do dvoch rokov odo dňa, keď sa okresný úrad o porušení povinnosti dozvedel, najneskôr však do troch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo.

(3) Pokuta je splatná do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty.

(4) Výnos pokút je príjmom štátneho rozpočtu.

Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

§ 30

Na konanie podľa § 26 a § 27 až 29 sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní,³⁷⁾ ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 31

(1) Spoločenstvá s právnou subjektivitou podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá podľa tohto zákona. Spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá bez právnej subjektivity podľa doterajších predpisov až do splnenia povinnosti podľa odseku 5.

(2) Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky odovzdá Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky do 30. júna 2013 dokumentáciu spoločenstiev založených podľa osobitného predpisu.³⁸⁾

(3) Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky odovzdá dokumentáciu podľa odseku 2 príslušným obvodným lesným úradom do 31. júla 2013 na účely zápisu spoločenstva do registra.

(4) Spoločenstvá a spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sú povinné do 31. júla 2013 zaslať obvodnému lesnému úradu zoznam aktualizovaný k 1. máju 2013.

(5) Spoločenstvá založené podľa doterajších predpisov sú povinné prispôbiť svoje právne pomery ustanoveniam tohto zákona do 30. júna 2014 a podať návrh na zápis podľa § 24, ak nie sú zapísané v registri, alebo návrh na zápis podľa § 25 ods. 2, ak sú zapísané v registri.

(6) Spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sú povinné do 30. júna 2014 podať návrh na zápis podľa § 24.

(7) Zápis spoločenstva do registra podľa odsekov 5 a 6 je spoločenstvo povinné do 14 dní odo dňa doručenia potvrdenia oznámiť orgánu, u ktorého bolo spoločenstvo doteraz registrované, ak nejde o obvodný lesný úrad, alebo evidované. Tento orgán ho na základe oznámenia vymaže zo svojho registra alebo evidencie ku dňu zápisu do registra.

(8) Člen alebo členovia spoločenstva bez právnej subjektivity založeného podľa doterajších predpisov, ktoré bolo zapísané do registra podľa § 26 ods. 3 písm. a), ktorí sú na jednej strane účastníkmi konania pred súdom alebo orgánom verejnej správy, ktorého predmetom je spoločná nehnuteľnosť, začatom do 30. apríla 2013, oznámia bez zbytočného odkladu orgánu, ktorý také konanie vedie, že za nich koná výbor. Na účel doručovania písomností v tomto konaní oznámia súdu alebo orgánu verejnej správy tiež adresy členov výboru. Ak má súd alebo orgán verejnej správy doručiť písomnosti účastníkom konania, postačí aby ich doručil členom výboru na ich adresy; to neplatí, ak účastník takého konania má v konaní niečo osobne vykonať. Členovia výboru, ktorým bola písomnosť súdu alebo orgánu verejnej správy doručená, sú povinní o ich obsahu informovať členov spoločenstva obvyklým spôsobom. V rozhodnutiach vydaných v konaniach podľa prvej vety postačí ako účastníka označiť názvom spoločenstvo a uviesť označenie členov výboru, ktorí v mene členov spoločenstva konajú.

(9) Ak spoločenstvo nesplní povinnosť podľa odseku 5, zmluva o spoločenstve stráca platnosť a spoločenstvo sa zrušuje. Obvodný lesný úrad zapíše spoločenstvo do registra s dodatkom „v likvidácii“ a spoločenstvo môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Spoločenstvo je povinné do 1. októbra 2014 vymenovať likvidátora a oznámiť obvodnému lesnému úradu jeho meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu. Ak si spoločenstvo túto povinnosť nesplní, obvodný lesný úrad zapíše ako likvidátora jeho štatutárny orgán zapísaný v evidencii alebo registri alebo prvého z členov štatutárneho orgánu alebo, ak nie je známy štatutárny orgán, osobu, ktorá v mene spoločenstva vystupovala pred orgánmi štátnej správy.

(10) Ak spoločenstvo bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov nesplní povinnosť podľa odseku 6, zrušuje sa.

(11) Na nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorí boli členmi zaniknutého spoločenstva, sa primerane vzťahujú § 8 a 11.

(12) Doterajšie zmluvy o založení spoločenstva sa považujú za zmluvy o spoločenstve podľa tohto zákona.

(13) Obvodný lesný úrad zašle údaje o spoločenstvách podľa § 23 fondu do 31. augusta 2013.

(14) Na spoločenstvo, ktoré vzniklo zo spoločenstva bez právnej subjektivity, prechádzajú ku dňu zápisu do registra len práva a povinnosti, ktoré vznikli jednotlivým vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti v súvislosti s jej obhospodarovaním.

(15) Zostatok vytvorenej rezervy na lesnú pestovnú činnosť tvorenej spoločenstvom bez právnej subjektivity podľa doterajšieho zákona sa považuje za rezervu spoločenstva podľa tohto zákona v sume finančných prostriedkov vložených vlastníkami do spoločenstva a určených na lesnú pestovnú činnosť a ochranu lesa.

§ 32

Konania o zápise spoločenstva do registra a o zápise zmeny údajov v registri začaté a neukončené pred 1. májom 2013 sa dokončia podľa tohto zákona.

§ 32a**Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2018**

(1) Spoločenstvo, ktorého názov je zhodný s názvom iného spoločenstva, ktoré vzniklo skôr, je povinné zmeniť svoj názov do 30. júna 2019.

(2) Spoločenstvo je povinné prispôbiť zmluvu o spoločenstve alebo stanovy tomuto zákonu do 30. júna 2019 a podať okresnému úradu oznam podľa § 25.

(3) Spoločenstvo, ktoré sa zrušilo do 30. júna 2018, je do 31. augusta 2018 povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu⁷⁾ alebo určiť obhospodarovateľa lesa.⁸⁾

(4) Ak zhromaždenie do 30. júna 2018 rozhodlo o zmene právnej formy na družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu, zmena právnej formy sa dokončí podľa doterajšieho zákona. Spoločenstvo je povinné oznámiť rozhodnutie zhromaždenia o zmene právnej formy okresnému úradu do 31. augusta 2018; to neplatí, ak spoločenstvo o tejto skutočnosti podalo návrh na zápis zmeny údajov do registra podľa doterajšieho zákona. Právnická osoba, na ktorú sa spoločenstvo zmenilo, je povinná oznámiť okresnému úradu zmenu právnej formy do 30 dní odo dňa zmeny právnej formy.

(5) Ak spoločenstvo zmenilo právnu formu na družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu do 30. júna 2018, právnická osoba, na ktorú sa spoločenstvo zmenilo, je povinná oznámiť okresnému úradu zmenu právnej formy do 31. augusta 2018.

(6) Na oznam spoločenstva podľa odseku 4 sa primerane vzťahuje § 25 ods. 1 a 2. Oznam právnickej osoby podľa odsekov 4 a 5 obsahuje

- a) názov, sídlo a identifikačné číslo spoločenstva,
- b) názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby, na ktorú sa spoločenstvo zmenilo,
- c) dátum zmeny právnej formy.

(7) Nájomná zmluva uzatvorená medzi fondom a spoločenstvom uzatvorená do 30. júna 2018, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť, ostáva platná do uplynutia času, na ktorý je nájom dohodnutý, alebo do uplynutia minimálnej doby trvania nájmu alebo do jej ukončenia výpoveďou podľa osobitného predpisu³⁹⁾ alebo do jej ukončenia podľa osobitného predpisu⁴⁰⁾ alebo ak nenastane iná skutočnosť spôsobujúca zánik nájomnej zmluvy.

(8) Na právo vlastníka podielov oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, s ktorými fond nakladá, alebo jeho právneho nástupcu uplatniť u fondu svoje právo na vydanie výnosu z predaja podielov oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ku ktorému došlo do 30. júna 2018, sa vzťahuje predpis účinný do 30. júna 2018.

(9) Orgány spoločenstva podľa § 13 ods. 1 písm. b) až d) dokončia svoje funkčné obdobie podľa predpisu účinného do 30. júna 2018.

(10) Konanie o zápise spoločenstva do registra a konanie o zápise zmeny údajov v registri začaté a právoplatne neskončené do 30. júna 2018 sa dokončí podľa predpisu účinného do 30. júna 2018.

(11) Konanie o uložení pokuty podľa § 28 ods. 1 nemožno začať, ak lehota podľa predpisu účinného do 30. júna 2018, ktorá je šesť mesiacov odo dňa, keď sa okresný úrad dozvedel o porušení povinnosti, uplynula do 30. júna 2018.

§ 33

Zrušuje sa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 217/2004 Z. z. a zákona č. 549/2004 Z. z.

§ 34

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. mája 2013 okrem § 28 a 29, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. októbra 2013.

Ivan Gašparovič v. r.

Pavol Paška v. r.

Robert Fico v. r.

1) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

1a) § 50 ods. 3, 4 a 6 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

2) Zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov.

Zákonný článok X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch.

Zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nemovitostí, poľažne o zamenení týchto.

3) § 6 ods. 1 písm. d), e) a u) zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

§ 37 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z.

4) § 22a ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

§ 40 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z.

Zákon Slovenskej národnej rady č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb.

5) § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.

5a) § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

6) § 70 až 75a Obchodného zákonníka.

7) § 3 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 219/2008 Z. z.

8) § 2 písm. p) zákona č. 326/2005 Z. z.

9) § 69b ods. 7 Obchodného zákonníka.

10) Napríklad § 2 ods. 1 zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov.

11) § 11 ods. 13 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

14) § 37 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

15) § 140 Občianskeho zákonníka.

16) § 30 ods. 5 písm. a) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

17) § 17 až 20 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

18) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

§ 16 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

19) § 16 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

20) § 6 písm. h) a § 26 ods. 3 zákona č. 319/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 50 ods. 4 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.

21) § 63 a 65 ods. 1 písm. k) bod 19 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

22) § 65 ods. 1 písm. k) bod 19 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 50 ods. 4 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.

23) Zákon č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.

Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským

spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam.

24) § 11 ods. 20 a § 34 ods. 9 a 10 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

§ 62 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 50 ods. 1 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.

25) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

26) § 281 až 288 Obchodného zákonníka.

27) § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

28) § 38 a 39 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

29) § 4 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

§ 2 zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

29a) § 50 ods. 7 až 9 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov.

29b) § 12 a 13 zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 115/2013 Z. z.

30) Napríklad zákon č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 220/2004 Z. z. v znení zákona č. 359/2007 Z. z., zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

31) § 3 a 4 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

Obchodný zákonník.

32) Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

33) § 27 ods. 5 písm. c) zákona č. 540/2001 Z. z. o štátnej štatistike v znení neskorších predpisov.

35) Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 599/2001 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov.

36) Prílohy Položky 34 písm. a) piateho bodu, písm. b) piateho bodu a písm. g) piateho bodu k zákonu Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

37) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

38) Zákon č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov.

39) § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení zákona č. 571/2007 Z. z.

40) § 14 ods. 8 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

