

VÝROČNÁ SPRÁVA
URBÁRSKEHO POZEMKOVÉHO SPOLOČENSTVA BÁNOVÁ
ZA ROK 2017

Vážení podielníci, vážení hostia,

Snahou členov výboru, dozornej rady a členov nášho spoločenstva je zodpovedne pristupovať k stanoveným úlohám a riešiť vzniknuté problémy. Našou úlohou je racionálne nakladať so spoločnými nehnuteľnosťami

Sme pozemkové spoločenstvo, ktoré má právnu subjektivitu, ktorého členovia-podielníci majú práva a povinnosti k právnomu subjektu t.j.pozemkovému spoločenstvu, ktoré prostredníctvom svojich štatutárnych orgánov ich zastupuje a vystupuje navonok voči orgánom štátnej správy, orgánom v oblasti správneho konania ako aj pred súdmi.

V roku 2017 pracoval výbor spoločenstva v zložení:

- Mgr. Milada Petejová do 26.4.2017 , predseda
- Ing. Gabriela Jaššová od 27.4.2017, predseda
- Ľudmila Novosadová podpredseda,
- Marta Portašíková, pokladník
- Emil Chodelka, hospodár
- Jozef Klokočka, člen

dozorná rada v zložení:

Milan Závodský – predseda

Mgr. Gréta Ličková , člen

Miroslav Zvarík, člen

Novým odborným lesným hospodárom je od 14.8.2017 Ing. Ivan Záhorec. Zmena nastala z dôvodu, že doterajšiemu odbornému lesnému hospodárovi p. Štefanovi Grenčíkovi vypršala platnosť osvedčenia na výkon tejto funkcie. Účtovné a administratívne práce vrátane daňového priznania a výkazov sú každoročne zabezpečované p.Rolinčinovou.

Výbor sa v roku 2017 stretol 3 krát. Riešili sa problémy s prevodom častí podielov, resp. podielov na spoločnej nehnuteľnosti bez toho aby predávajúci podielník túto skutočnosť oznámil výboru. Z toho dôvodu bola 17.10.2017 podaná žiadosť na Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor o zápis označenia, že sa jedná o majetok patriaci urbárskemu spoločenstvu „Spoločná nehnuteľnosť“ na všetky listy vlastníctva uvedené v zmluve o založení pozemkového spoločenstva..

Ďalej sme sa zaoberali riešením urbárskych parciel (bývalé Čachové), ktoré sú zabraté resp. prihradené vlastníckmi rodinných domov .

V mesiaci júl 2017 bolo vykonané oprávneným geodetom zameranie skutočného stavu – záberu na parcelách, pri ktorých bol predpoklad záberu súkromnými osobami.

Uskutočnené meranie potvrdilo záber častí parciel patriacich do spoločnej nehnuteľnosti pozemkového spoločenstva. Na zistenú skutočnosť boli obyvatelia, ktorí majú predmetné časti parciel zahradené, upozornení listom .

Ďalej Po vzájomnej dohode s riaditeľom p Lukáčikom sa skončil prenájom parcely CKN č. 1185, ktorú prenajímali Saleziáni Don Bosca. Jedná sa o parcelu o výmere 420 m², ktorá sa nachádza medzi rodinnými domami v hornej časti obce pri pobreží Rajčanky.

V mesiaci október bolo vydané oznámenie pre občanov obce, že v mesiaci október a november sa uskutoční brigáda v lese a vyzbierané drevo sa po dohode s hospodárom rozdelí medzi účastníkov brigády. Účasť bola minimálna aj pre nepriaznivé počasie v tomto období.

V rámci hospodárenia na lesných pozemkoch sa výbor zaoberal aj hospodárením na jednotlivých dielcoch, do ktorých sú lesné pozemky rozdelené. Preverovala sa možnosť vydania lesných pozemkov, na ktorých hospodária Lesy Slovenskej republiky.

Do pozornosti podielnikov dávame, že dňa 27. marca 2018 bola podaná žiadosť o vydanie týchto lesných pozemkov. V najbližšom období sa zúčastníme na odovzdávaní lesných pozemkov na mieste samom.

Zabezpečili sme, s pomocou poslanca Mgr. Delinčáka, vývesnú tabuľu. Tabuľa je umiestnená vedľa chodníka, neďaleko kostola a budeme tam zverejňovať aktuálne informácie. Pre lepšiu informovanosť všetkých členov spoločenstva navrhujeme zriadiť webovú stránku.

Tolko v stručnosti o práci výboru za rok 2017 a v priebehu tohoto roka. O hospodárení v lese, o vykonaných prácach Vás teraz oboznámi lesný hospodár p. Emil Chodelka a odborný lesný hospodár Ing. Záhorec.

Spoločenstvo je právnickou osobou a je povinné účtovať v sústave podvojného účtovníctva.

Za rok 2017 boli dosiahnuté tieto výsledky:

41 668,20 € - Výnosy celkom

31 530,66 € - Náklady celkom v tom rezerva na lesnú pestovnú činnosť 14 200,00 €

10 137,54 € - Výsledok hospodárenia pred zdanením

2 128,88 € - Daňová povinnosť

8 008,66 Zisk z hospodárenia po zdanení

V roku 2017 a 2018 boli vyplácané podiely na zisku za rok **2016. Výplata podielov, pri hodnote 30,0 € za 1 hlas, predstavuje sumu 17 381 €.**

Finančné prostriedky boli vyplatené takto:

10 448 € z nerozdeleného zisku za roky 2016, 2015, 2014

6 933 € zo zisku 2017, preto sa za rok 2017 podiely nevyplácajú.

K dátumu schôdze je vyplatených 14 657 € €, nevyplatených 2 724 €.

Podrobnejšie členenie príjmov a výdavkov v roku 2017 má pripravené p. Portašíková - pokladníčka.

Správu dozornej rady ma pripravenú p. Mgr. Ličková.

Za nového člena dozornej rady navrhujeme pána Ireneusa Trnovca, bydlisko : Osvety 198/19 Žilina Bánová, ktorý nahradí pána Milana Závodského.

Novela zákona o pozemkových spoločnostiach, ktorá je v platnosti od júla 2018, prináša niekoľko dôležitých zmien, ktoré si vyžadujú zásah do zmluvy o pozemkovom spoločenstve s aktívnym prístupom členov spoločnosti. Nová spoločenská zmluva musí byť vypracovaná do 30.6.2019. Pre krátkosť času sme návrh novej spoločenskej zmluvy nestihli pripraviť do termínu schôdze. V rôznom sa vrátíme k novele zákona, kde Vám vysvetlíme najdôležitejšie zmeny.

Pripravili sme na schválenie Dodatok č.1 k spoločenskej zmluve. V tomto dodatku sa mení iba zoznam nehnuteľností, ktoré sú vedené na jednotlivých listoch vlastníctva, a ktoré patria do spoločnej nehnuteľnosti. Tento dodatok bude predložený na katastrálny odbor so žiadosťou o zapísanie - **spoločná nehnuteľnosť**, na všetky listy vlastníctva uvedené v dodatku a tak zabrániť prechodu alebo prevodu vlastníctva podielov bez vedomia spoločnosti.

Ďalej predkladáme tieto tieto informácie :

- pojednávanie v spore s Ing, Žigmundom Sedliačkom o podiel v spoločnosti sa uskutočnilo 1.6.2018. Žaloba bola zamietnutá.

- dňa 26.3.2018 nás Okresný súd Žilina vyzval o vyjadrenie či trváme na podanom návrhu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – urbársky dom. Zaslali sme vyjadrenie, že na podanom návrhu trváme. Uvedená nehnuteľnosť medzi tým zmenila vlastníka. Po prehodnotení možnosti uspieť v tomto spore sa výbor rozhodol navrhnúť valnému zhromaždeniu schváliť späťvzatie žalobného návrhu.

Za finančné prostriedky, ktoré by sa vynaložili na tento spor by sa mohli použiť na zakúpenie jednoduchej Unimo bunky a jej umiestnenie na vhodný pozemok, napríklad na parcelu CKN 1185, Takto by spoločnosť konečne získala vlastné priestory pre kanceláriu.

Prostredníctvom výboru boli predložené žiadosti na prenájom alebo odkúpenie pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.

O dlhodobý prenájom, prípadne odkúpenie pozemkov požiadali vlastníci rodinných domov, ktorí majú zabraté parcely, ako je už vyššie v správe uvedené. Sú to pozemky druh - ostatné plochy.

Jedná sa o pozemky z hľadiska využitia pre spoločnosť nevyužiteľné a preto navrhujeme v súlade s novelou zákona tieto vyčleniť zo spoločnej nehnuteľnosti na základe geometrického plánu a následne podľa požiadaviek záujemcov tieto odpredať po splnení zákonom ustanovených podmienok, resp. prenajať.

Navrhujeme vytvoriť 4 člennú pracovnú komisiu v zložení : 1 člen výboru a 3 členovia spoločnosti, ktorá určí základné pravidlá a cenové parametre pre prípadný prevod, resp. nájom pozemkov. Na určenie cenovej výšky pre ten-ktorý prípad sa musia všetci členovia komisie jednohlasne rozhodnúť.

Potrebujeme tiež vykonať právnu kontrolu správnosti a cenových relácií doteraz uzavretých nájomných zmlúv.

Je potrebné vyzvať vlastníkov zahradených pozemkov, aby odhradili tieto časti späť do pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, ktoré majú stavebný charakter a tam kde zahradené pozemky nemajú tento charakter tu riešiť predaj, resp. iný spôsob úpravy vlastníckych vzťahov.

Ku dňu konania dnešného valného zhromaždenia Výbor eviduje 7 žiadostí o odpredaj pozemkov a 2 žiadosti o prenájom.

Navrhujeme, aby o cene prenájmu rozhodla komisia do 15.10.2018 s tým, že budú k tomuto dňu po akceptácii ceny nájmu uzavreté nové nájomné zmluvy a do 31.10.2018 prípadné dodatky k súčasným nájomným zmluvám.

Vzhľadom na skutočnosť, že nemáme v spoločenskej zmluve zakotvené podmienky, spôsob akým budeme môcť predávať pozemky, ktoré spoločenstvo nevyužíva, do doby konania Valného zhromaždenia v roku 2019 nebudeme pozemky žiadateľom odpredávať.

Dnes však považujem za potrebné už schváliť odčlenenie nižšie uvedených pozemkov zo spoločnej nehnuteľnosti v zmysle § 8 zákona č. 97/2013 Z.z. v platnom znení, aby sme mohli urobiť geometrické plány Jedná sa o následovné parcely vedené na LV 2615

806/12 70 m²

814/3 50 m²

808/125

808/126 161 m²

808/127 225 m²

808/128 331 m²

808/129 207 m²

808/130 304 m²

808/131 461 m²

806/11 22 m²

Dávam však podielnikom do pozornosti skutočnosť, že pokiaľ jednotlivci nesplnomocnia aspoň 2 členov Výboru k podpisovaniu Kúpnych zmlúv pri počte podielnikov ako evidujeme to viac menej ani nebude možné.

Ďalej predkladáme na schválenie návrh :

- odmeny za práce vykonávané pre spoločenstvo na základe dohody o vykonaní práce v roku 2017

400,00 € účtovné a administratívne práce,
400,00 € odborný lesný hospodár,
2 600,00 € odmena pre členov výboru a dozornej rady.

Novela zákona o pozemkových spoločenstvách prináša niekoľko dôležitých zmien, ktoré si vyžadujú aktívny prístup spoločenstva a zásah do spoločenskej zmluvy a iných predpisov ako je rokovací, volebný a hlasovací poriadok. Spomeniem iba tie najdôležitejšie zmeny:

- spoločenská zmluva musí obsahovať riadnu adresu, nie iba obec ako doteraz. Navrhujeme do doby zriadenia vlastnej kancelárie spoločenstva bola adresa spoločenstva zhodná s adresou predsedu spoločnosti,
- možnosť znížiť počet členov výboru z 5 na 3
- zmluva musí obsahovať ustanovenia o nástupe náhradníkov do volených orgánov spoločenstva, spôsob výberu a nastupovania
- 2 povinné prílohy:

zoznam členov a s povinným údajom o právnom predchodcovi člena spoločenstva, zoznam nehnuteľnosti,

- zmeny v zozname členov a v zozname nehnuteľnosti nepodliehajú schvaľovaniu valného zhromaždenia
- ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov, alebo podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia ostatní vlastníci podielov, alebo výbor v spoločenstva, možno ho previesť tretej osobe,
- ak výbor, v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, uzatvorí zmluvu o prevode vlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti nadobúdateľmi sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo. Prevod podielu len na niektorých pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný,

Vzhľadom na náročnosť spracovania povinností vyplývajúcich z novely zákona o pozemkových spoločenstvách je potrebné k ich spracovaniu odborné právne služby. Preto navrhujeme uzavrieť dohodu s doktorkou Pikorovou, ktorá už tieto služby poskytuje od septembra 2017.

Ďakujem za pozornosť.

Ing. Gabriela Jaššová
predsedkyňaUPS