

Stanovisko výboru Urbáru Bánovce, pozem. Spol. k zasielaným kúpnopredajným zmluvám štátnym podnikom Vodohospodársky podnik, odštepny závod Piešťany.

Výbor po preštudovaní a analyzovaní zasielanej zmluvy dospel k záveru, že spôsob resp. proces akým chce Vodohospodársky podnik Piešťany odkúpiť časť našich pozemkov, teda časť našej spoločnej nehnuteľnosti *nie je v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 34/2014 Z. z.*

Okrem iného sa výbor opiera o právne stanovisko Ministerstva pôdohospodárstva, citát:

Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových spoločnostiach“) dovoľuje od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti oddeliť na základe rozhodnutia valného zhromaždenia (ďalej len „zhromaždenie“) novovytvorený pozemok v prípadoch uvedených v § 8 ods. 2. Ak pozemkové spoločenstvo dodrží všetky podmienky podľa zákona o pozemkových spoločnostiach, je možné oddeliť časť spoločnej nehnuteľnosti a následne ju predáť na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva podľa § 9 ods. 10 a 11 zákona o pozemkových spoločnostiach. Výnos z predaja oddelenej časti nehnuteľnosti je príjmom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. O oddelení časti nehnuteľnosti rozhodujú podľa § 14 ods. 2 zákona o pozemkových spoločnostiach jej spoluvlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov členov pozemkového spoločenstva. Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno podľa § 9 ods. 10 zákona o pozemkových spoločnostiach za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkmi. Treba však upozorniť, že v dôsledku existencie spoluvlastníctva, ak má dôjsť k prevodu vlastníctva tretej osobe, je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, resp. všetkých vlastníkov oddelenej časti.

Môžeme si teda položiť otázku čo z citovaného pre nás vyplýva?!

Ak vlastníci spoločnej nehnuteľnosti, teda my, by sme prejavili vôľu k odpredaju časti spoločnej nehnuteľnosti, musel by byť dodržaný nasledovný postup:

Na valnom zhromaždení by sme my, vlastníci, **nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov** museli rozhodnúť o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorú by sme chceli odpredať. Oddeliť však môžeme len takú časť, ktorá spĺňa zákonom stanovené podmienky. V našom prípade by sa pravdepodobne jednalo o zmenu účelového využitia spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti podľa osobitých predpisov. K samotnému hlasovaniu o oddelení pozemku by bolo vhodné nechať vypracovať notársku zápisnicu, ktorá by v budúcnosti zabránila možným sporom medzi nami vlastníkmi.

Oddelený pozemok by prestal byť súčasťou našej spoločnej nehnuteľnosti a mohol by byť predaný s tým, že ostatní spoluvlastníci, ktorí by s predajom nesúhlasili, by zostali spoluvlastníkmi oddelenej časti nehnuteľnosti aj po jej predaji, ich vlastnícky podiel na predanej nehnuteľnosti by zostal nedotknutý.

Vodohospodársky podnik, odštepny závod Piešťany mal záujem o odkúpenie dvoch parciel a to **12525/12 vodné plochy a 11544/2 zastavané plochy a nádvoría.**

Parcela 11544/2 je pozemok pod cestou okolo priehrady. Tato cesta nám slúži ako prístupová cesta k našim ďalším lesným pozemkom. Túto cestu intenzívne využívame počas lesohospodárskej činnosti v spomínaných lesných porastoch.

V prípade, ak by sme si tento pozemok odpredali, stratíme prístup k nášmu lesu a znemožnili by sme si tak starostlivosť o les a ťažbu dreva, ktorá je v podstate jediným významným

zdrojom našich príjmov a právnym dôvodom našej existencie. Z tohto dôvodu výbor v žiadnom prípade neodporúča ani len uvažovať o možnosti predať tento pozemok. //*

Parcela č. 12525/12 vodné plochy – Jedná sa o pozemky, ktoré boli v minulosti zaplavené priehradou. Aktuálne pozemkové spoločenstvo tieto pozemky nevyužíva. Sme v kontakte s Vodohospodárskym podnikom a máme prislúbenú úhradu finančnej náhrady za užívanie pozemku za roky 2015, 2016 a 2017. Keďže naše spoločenstvo daný pozemok nevyužíva, dáva výbor na zváženie všetkým spoluvlastníkom, ako s touto parcelou naložiť. Teda či ju ponechať ako súčasť spoločnej nehnuteľnosti alebo ju oddeliť.

Pre oddelenie tejto parcely od našej spoločnej nehnuteľnosti je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov počítaný podľa výšky podielov jednotlivých vlastníkov. Ak by došlo k oddeleniu danej parcely, táto by sa stala obyčajnou nehnuteľnosťou a vzťahovali by sa na jej vlastníctvo príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Výbor pozemkového spoločenstva Urbár Bánovce nad Bebravou

// štátny podnik Vodohospodársky podnik, odštepny závod Piešťany nám zaslal žiadosť o oddelenie parcely 12525/12 /pod vodnou hladinou/ od spoločného vlastníctva a nežiada oddeliť aj parcelu 11544/2 /pod prístupovou cestou/ .*

Týmto právnym úkonom vlastne uznal našu argumentáciu. Problémom je, že okrem našej parcely 12525/12, žiada od nás oddelenie aj ďalšej parcely na druhej strane vodnej plochy, ktorá nie je v našom vlastníctve.

To znamená, že aj táto žiadosť v dôsledku vecného pochybenia nie je právne relevantná a bude musieť byť Vodohospodárskym podnikom prepracovaná.