

Správa o činnosti r. 2015

1. EVIDENCIA A VÝPLATA ZISKU

Za obdobie od posledného VZ, ktoré sa konalo 23.09.2014 sa postupne vykonáva **obnovená evidencia vlastníctva** pre nutnosť výplaty podielu na zisku. Postupujeme podľa dochovaných záznamov z roku 1935, 1999 a zápisov v pôvodných PKV, ktoré máme k dispozícii ako i osobnou komunikáciou, pri ktorej je stotožňovaný stav z pôvodných záznamov so súčasnými zápsmi. Prosím všetkých hlavne nositeľov mena Polakovič , Žitný, Lednár, Bakič, Veselský - v ženskom i mužskom tvare o prepáčenie, pokiaľ žiadame doplnenie informácii, tí čo sme tu vieme, že Mária Polakovičová tu je pomaly v každom treťom dvore. Zároveň sa ospravedlňujem, pokiaľ sa v minulosti pri niekoľkonásobnom sťahovaní archívu niektoré doklady z obdobia pred r. 1999 nenájdu. Zdôrazňujem, že stačí doniesť neoverené fotokópie dokladov, nechceme zbytočne vyrábať náklady. Požadovať doloženie dokladov o vlastníctve je oprávnené na základe § 18 zák. 97/2013 Z.z.

2. GP - Magistrát a Lesy SR š.p.

Verím, že pri obnove pôvodného vlastníctva ideme do finále, jediné čo nás môže prekvapiť je konanie katastrálneho odboru okresného úradu. Tento mesiac bol zapísaný GP na lokalitu Zvončeková ulica a ostáva nám dokončiť lokality, ktoré si vydržaním a neoprávneným zápisom na GP dali zapísať užívatelia i z radov našich spoluvlastníkov. Chcem sa poďakovať tým, ktorí sú si vedomí tejto skutočnosti alebo po predložení vypracovaných geodetických podkladov im spolu s geodetmi vysvetlíme skutkový stav a cestou dohody usporadúvame vzájomné vzťahy za pomoci právnika. Do dnešného dňa sa nám podarilo takto zmapovať lokalitu Stupavská a Nová Hora, kde nás teraz čakajú rokovania o uzatvorení NZ.

Rokovanie s Magistrátom – napriek pomoci, ktorá nám bola prisľúbená naposledy pred minuloročnými komunálnymi voľbami, som musela začínať bode 0, z dôvodu povolebnej výmeny vedenia oddelenia správy nehnuteľností i pracovníčky, ktorá mala náš spis pridelený. Po poslednom rokovaní v septembri t.r. som doplnila k už v minulosti predloženému pracovnému GP požadované doklady, ktoré som doplnila o ďalšie pozemky v blízkosti k.ú. Vinohrady, ktoré sme identifikovali na základe Identifikácie PKV č. 2.

Z dôvodu oprávnenosti ukončenia rokovaní v mene vlastníkov v zmysle § 16 /2 zákona 97/2013 žiadam o schváliť uznesenie o poverení výboru a jeho predsedu, ktorý koná vo veci navrátenia majetku pôvodným vlastníkom i s predstaviteľmi Lesy SR š.p. , tento proces bude nasledovať i s FO, ktoré nadobudli pôvodne naše vlastníctvo spôsobom nám doteraz neznámym. Uznesenie zastupovať vlastníkov pri uzatváraní zmluvy v zmysle platných právnych predpisov dopĺňa spomínaný § 16 /2 zákona 97/2013 Z.z.

S problémom prístupu k nehnuteľnosti vo vlastníctve FO po účelových cestách vo vlastníctve podielnikov sa stretávame stále častejšie, z dôvodu ich snahy o legalizáciu už existujúcich stavieb alebo pri vyjadrení súhlasu k umiestneniu stavby na súkromných pozemkoch. Pre nás ako vlastníkov, platiacich za všetky pozemky DzN to predstavuje náklady na spracovanie technických podkladov

Preto navrhujeme schváliť paušálny poplatok za zabezpečenie prístupu k súkromnej nehnuteľnosti v extraviláne, ktorý nie je nájomným za používanie ciest, ktoré ostávajú v bezplatnom využívaní i napriek tomu, že popri pozemkoch si občania vytvorili parkovacie miesta, na pozemkoch sú vybudované cestné telesá vo vlastníctve obce a ktoré využívajú všetci obyvatelia obce bez rozdielu.

Uznesením prosím schváliť paušálny poplatok za využívanie prístupu ku pozemku, ktorý bude splatný ročne.

3. Záhradky

V lokalite Jahodovisko I a II i v lokalite KvH boli oslovení všetci užívatelia. Z dôvodu, že sú ešte tam jedinci, ktorí nechcú akceptovať skutočnosť, že vlastníctvo nám bolo ponechané, odkazujú nám že na nás dávajú súdnu žalobu. Požiadali sme Okresný úrad – odbor pozemkový a lesný o zaslanie zoznamu osôb, ktoré si uplatňovali svoj nárok na vlastníctvo, na základe ktorého postupujeme ďalej v súčinnosti s právnou kanceláriou. Z dôvodu možného schválenie nového stavebného zákona, od jari sme boli vlastníkami nehnuteľností na našich pozemkoch postupne žiadaní o umožnenie ich legalizácie. Za týmto účelom sme zadali vypracovanie právnych podkladov s prihliadnutím na skutočnosť, že členovia výboru jednomyseľne presadzujú práva spoluvlastníkov nad právami užívateľov, medzi ktorými sú i spoluvlastníci. Všetky zmluvy budú končiť najneskôr v r. 2021, do tohto termínu chceme danú lokalitu pripraviť tak, aby v prípade možnosti dlhodobého nájmu resp. možného odpredaja bola táto nato pripravená.

V súvislosti so stavbami na území záhrad požadujeme od vlastníkov predloženie všetkých dokladov, ktoré ich oprávňovali k výstavbe stavebných objektov. Podľa našich zistení sa vo väčšine jedná o stavby, ktoré boli v režime - dočasné, t. č. čierne.

4. Pasienky

Po piatich rokoch rokovaní s pracovníčkou PÚ – došlo i na tomto poste začiatkom roka ku zmene a až v auguste bolo možné vo veci pokračovať v jednaniach. Po vzájomnej výmene korešpondencie medzi úradmi a mnou ako splnomocnencom, sa v súčasnosti snažíme spolu s PÚ o spoločný postup vo veci spochybnenia prevodu majetku na ktorý je uplatnený reštitučný nárok a povinná osoba ho i napriek korešpondencie z PÚ previedla na tretiu osobu, čo podľa stále platných predpisov je úkon neplatný, no bohužiaľ - nie všetko je pre všetkých zakázané. Ako hovorí jeden môj kolega – hádam raz sa dožijem

5. Výstavba poldra na Banskom potoku - Knižkova dolina

Činnosť všetkých členov výboru a DR, ktorí aktívne vykonávajú svoju prácu je transparentná, je to zásada, ktorú budem presadzovať vždy a za každých okolností, za čo svojim kolegom – veľmi pekne ďakujem a dúfam, že to spolu potiahneme ďalej.

Plán činnosti na rok 2016

Ukončiť GP na obnovenie vlastníctva

Ukončiť rokovanie s Magistrátom a s Lesy SR

Uzatvoriť všetky zostávajúce vzťahy s užívateľmi resp. dať vypratať pozemky, pokiaľ užívatelia nepristúpia k štandardným NZ, ktoré sú uzatvorené s ostatnými

Postupovať v zameraní skutkového stavu v prenajatých lokalitách – Kopanice v Hone - Cích

Riešenie lokalita Nová hora východ v dotyku s lokalitou Jahodovisko I a II

Všetka plánovaná činnosť závislá od stavu financií sa bude riešiť podľa aktuálnej situácie, bez toho, aby sa náklady prenášali na podielnikov.

Informácia o spôsobe prevodu a povinnosti platenia DzN

1. Prevod podielov ponuka prostredníctvom Výboru na VZ §9 ods. 7 súč. §14 ods. 1

2. Povinnosť nahlásenia – v prípade prechodu do 2 mesiacov po nadobudnutí
3. Pre prevod z hľadiska delenia §9 ods. 8 prevod vlastníckeho práva k podielom na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný – t.j. delenie LV nie je prípustné možné je deliť iba podiely aj to – najmenší je vo veľkosti 6/4200, nakoľko 1/4200 predstavuje cca 380 m² a min. je 2 000m². Tu je dôležité pripomenúť - §8 ods 1. Pokiaľ sa vlastníci malých podielov vedia dohodnúť na spojení ako bol stav pred prevodom po poručiťelovi – vopred im ďakujem.
4. Problém delenia spoločnej nehnuteľnosti - na základe posledných skúseností - asi neviem dobre vysvetliť:

Spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná – deliteľné sú podiely.

To znamená, že všetci - počnúc dedičmi po pani Wittkovskej až po dedičov pani Polakovičovej alebo p. Smutnom nemajú dedičstvo prededené v zmysle právnych predpisov a poškodzujú sa nevedomky navzájom – pokúsim sa to vysvetliť:

Na LV 5266 máme

Na LV 9252

Na LV 9258

Na LV 10563 z čoho vyplýva veľká nerovnováha v hodnote nadobudnutého majetku prechodom po poručiťelovi z hľadiska platenia DzN i v prípade budúcich ziskov. Vždy sa musí prihliadať na zápis na LV, čo pri dnes nastavenom systéme nie sme schopní realizovať, nakoľko hodnota práce na evidencii a výpočte zisku takto nadobudnutého majetku, vysoko prekračuje jeho podiel na zisku.

Preto Vás ešte raz prosím o súčinnosť a dohodu medzi nadobúdateľmi – je to možné, máme také DR a sú notári, ktorí priamo žiadajú o doručenie vyjadrenia Urbáru o evidencii vlastníctva nebohého, resp. pokiaľ sa jedná o novoobjavené dedičstvo , na ktoré upozorníme pozostalých, že nebolo do dedičstva zahrnuté – chybou notára, vystavíme takýto doklad a dôjde ku správne prededeniu majetku.

Podklady pre podanie Dzn budeme podávať na prvej schôdzy po Novom roku, vzhľadom na teraz zapísaný GP, ktorý ešte nie započítaný vo výmere v rámci registra „C“.

PSL

VZ sme zvolali na tento neskorý termín z dôvodu predpokladu, že už mal byť spracovaný nový plán starostlivosti o lesy.

Podrobnosti o mechanizme nebudem rozoberať, podstatné je, že:

Ministerstvo pôdohospodárstva je zo zákona povinné zabezpečiť vypracovanie PSL na príslušné decénium, ktoré v našom prípade je od r. 2016 do r. 2025. Z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov, nebolo včas vyhlásené VO na obstarávateľa teda v termíne podľa zákona a tak mám teraz v rukách ani nie 24 hodín zatiaľ iba predbežný nápočet, ktorý bude podkladom pre vypracovanie ponúk záujemcov o obhospodarovanie. Záujem prejavili zatiaľ tri subjekty: Lesy SR, ML sv. JUR a 1 samostatný obhospodarovateľ – FO. Predmetom uznesenia VZ bude i poverenie výboru výberom najlepšej ponuky na budúceho obhospodarovateľa na základe predložených ponúk a podpísanie NZ na nasledujúce decénium.

Po pomerne zdĺhavých rokovaní na Okresnom úrade, s predstaviteľmi š. p. Lesy SR sme sa rozhodli, že budeme trvať na vypracovaní PSL v hraniciach podľa vlastníctva pozemkov, na zaradení nášho územia medzi hospodárske lesy – i napriek tomu, že budeme musieť následne platiť DzN, čo pri stave našich lesov stave. Na poslednom stretnutí so spracovateľom došlo k predbežnej dohode o vypracovaní PSL pre územie ohraničené vlastníckymi hranicami pozemkového spoločenstva, nie podľa súčasného stavu, kde hranice dielcov zahrňujú i lesy ostatných súkromných vlastníkov – teda vo väčšine prípadov i nás.

Vypracovanie takéhoto PSL je podmienené vyznačením hraníc v teréne, ktoré môže realizovať na základe zadanej objednávky obstarávateľ PSL. – Uznesenie

Súkromné lesy v dotyku s urbárskymi lesmi – máme záujem o združenie vlastníkov za účelom hospodárenia ako na spoločne obhospodarovaných pozemkoch a ich užívaní – Lesy SR mali mať s nami ako FO uzavreté zmluvy o užívaní, preto prosím všetkých, ktorým je známa skutočnosť, že sú vlastníkami takýchto lesov, aby túto skutočnosť oznámili výboru počas úradných hodín, prostredníctvom mail. adresy alebo telefonicky.

Výkon práva poľovníctva

O výkon práva poľovníctva na našich pozemkoch žiadosť písomne predložila Poľovnícka spoločnosť Rača - doterajší nájomcovia - , ktorí na rokovaní s členmi výboru hovorili i o možnostiach spolupráce na ochrane nášho vlastníctva a pri kontrole v teréne ohľadne dodržiavania zákona o lesoch a ochrane ŽP.

Činnosť všetkých členov výboru a DR, ktorí aktívne vykonávajú svoju prácu je transparentná, je to zásada, ktorú budem presadzovať vždy a za každých okolností, za čo svojim kolegom – veľmi pekne ďakujem a dúfam, že to spolu potiahneme ďalej.

RÔZNE – odpovede na otázky:

prechádzam k informáciám o právach a povinnostiach, ktoré sa týkajú nás všetkých a ktoré sa hromadia:

Trochu odbočím od urbárskeho vlastníctva, no pri našej činnosti sme narazili i na iné problémy, na ktoré Vás chcem upozorniť:

Spomínaný problémový prístup k pozemkom je dôsledkom pozemkových úprav, ktoré boli realizované za účelom obrábania viníc najväčším obhospodarovateľom a neboli realizované plošne na celom území katastra s cieľom dosiahnuť sceľovanie vlastníctva a prenechaním časti vlastníctva na spoločné zariadenia - cesty. Čo i pôvodných vlastníkov delí na 2 skupiny. Stále sú i pozemky v náhradnom užívaní, nie je dotiahnutý stav s tzv. záhradkármi, ktorí majú stavby na cudzích pozemkoch, čo spôsobuje rôzne problémy vo vzájomnej komunikácii niekedy možno i susedov. Nárastom obyvateľov MČ dochádza ku zmene vlastníctva i v extraviláne a pôvodne zaužívané dodržiavanie tzv. zvykového práva začína byť narúšané. Nakoľko pri rokovaníach s právnymi zástupcami nespokojných užívateľom, sa stretávam s obviňovaním, že „ Vy Račania ste....“, snažíme nájsť v maximálnej možnej miere riešenie, ktoré bude predstavovať obojstrannú spokojnosť pri dodržiavaní zásady „ cudzie nechcem a svoje si nedám“, pokiaľ to skutkový stav dovoľí.

Postupne mapujeme účelové komunikácie na našom území, no sme viazaný zákonom o lesoch č. 326 /2005 Z.z., ktorý nám určuje povinnosti vo vzťahu k vlastníctvu lesných pozemkov, a tie musíme dodržiavať. Pasportizáciou účelových komunikácií sa budeme snažiť v praxi ukázať ako sa dá riešiť vzťahy transparentne a bez podrazov. Toto som povedala s plným vedomím na základe reakcií občanov, ktorí nahnevaní povedia aj čo nechcú.

V čase, keď som oslovila nášho pána starostu ako miestneho poslanca – vo veci pomoci jednania s Magistrátom, predložila som mu potrebu pasportizácie všetkých komunikácií v našom katastri, nakoľko vlastníci za pozemky musia platiť DzN a je to nie veľmi transparentný prístup oproti napr. obyvateľom sídlisk, alebo preplnených hlavných ulíc v rodinnej zástavbe, ktorí opačne parkujú na verejných komunikáciách a chodníkoch a nie sú nijako spoplatnení. To ale nie je problém len urbársky týka sa to nás všetkých i ako vlastníkov poľnohospodárskej pôdy, kde boli realizované PÚ. V tejto súvislosti Vás upozorňujem, že evidujeme prípad, kde došlo k zrušeniu listu vlastníctva úradom katastra z dôvodu, že na danom území prebehli PÚ a do dedičstva boli notárom zahrnuté pozemky pred PÚ a nie po PÚ a čierny Peter ostal vlastníkovi, ktorí síce mal čo dediť, zdedil ale nevlastní, lebo kataster po 9 rokoch zistil duplicitu, ktorú zavinił nesprávnou evidenciou a opravu už riešiť nemieni.

So zavádzajúcim prístupom zo strany zamestnancov stavebného úradu, ktorý tým, že v minulosti povolili legalizáciu stavby bez možnosti prístupu, a tým nepriamo skomplikovali život novému vlastníkovi, ktorý dodatočne zistil, že kúpil nehnuteľnosť s dočasným povolením, čo nie je vyznačené na LV, teraz tvrdia, že my sme tí, ktorí nechcú umožniť prístup, a posielajú stránky za nami, resp. sami sa snažia o zabezpečenie prístupu na pešo ku stavbe po lesnom poraste – čo je zákonom každému garantované – bez ohľadu na vlastnícke pomery, pri dodržovaní príslušných zákonov

Preto opäť raz komunikujme - nemému decku ani vlastná mať nerozumie – stretávame sa každé dva týždne s výnimkou prázdnin a sviatkov, nakoľko priestory, ktoré máme od obce k dispozícii v tom čase nie sú sprístupnené. No vieme sa prispôbiť podľa dohody i mimo týchto vyhradených termínov priestorov.

Ďakujem, že ste ma vypočuli a teším sa, že budeme spolu dobre komunikovať.