

## Správa o činnosti r. 2016 – odpočet v polovici funkčného obdobia

Od posledného VZ, ktoré sa konalo 27.11.2015, sme sa sústredili na vyhodnotenie ponúk subjektov, ktoré predložili svoje ponuky. Základnými požiadavkami na obhospodarovateľa bolo najefektívnejšie zabezpečenie všetkých povinností, ktoré musíme ako vlastníci lesa zabezpečiť. Iba 3 zo 6 ponúk boli také, ktoré tieto podmienky spĺňali. Pre vzdialenosť jednej z nich sme ostali pri dvoch, z ktorých sme pre prístup, priebeh rokovaní a zhode na plnení si kontrolnej činnosti vlastníka dospeli k firme Prvá Svätajurská a.s, ktorej predstaviteľ Vás oboznámil bližšie s aktivitami a činnosťou, ktoré pred nami stoja.

### - Evidencia vlastníkov

ďakujem tým z Vás, ktorí ste doručili doklady potrebné pre dokončenie **obnovennej evidencie vlastníkov, osobitne tým, ktorí pristupujú k oprave Rozhodnutí o nadobudnutí, ktorých zákonná správnosť je podmienkou** pre výplatu podielu na zisku. Postupujeme pomaly a v mnohých prípadoch nemôžeme vyplatiť podiel na zisku, nakoľko zisťujeme duplicitné vlastníctvo či rozhodnutia o nadobudnutí v rozpore so zákonom č. 97/2013 Z.z.

*§ 2 ods.3 Pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m<sup>2</sup>.*

pre vysvetlenie opakovane pripomínam:

#### § 8

#### Spoločná nehnuteľnosť

(1) Spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov podľa odseku 2. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti nemožno zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.<sup>7)</sup>

(2) Od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia zhromaždenia oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej len "oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti"), ak

- a) ide o prevod vlastníckeho práva k pozemku zastavanému stavbou povolenou podľa osobitného predpisu,<sup>8)</sup> ak nejde o neoprávnenú stavbu,<sup>9)</sup>
- b) sa mení účelové využitie spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti podľa osobitných predpisov,<sup>10)</sup>

- c) *ide o prechod vlastníckeho práva k pozemkom vyvlastnením alebo na účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť,<sup>11)</sup>*
- d) *tak ustanovuje osobitný predpis<sup>12)</sup> alebo*
- e) *ide o prevod vlastníckeho práva k pozemku v chránenom území alebo jeho ochrannom pásme podľa osobitného predpisu.<sup>13)</sup>*

Požadovať doloženie dokladov o vlastníctve je oprávnené na základe § 18 zák. 97/2013 Z.z.

## § 18

*(1) Spoločenstvo vedie zoznam. Do zoznamu 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, dátum a právny dôvod vzniku členstva v spoločenstve a dátum zápisu do zoznamu.*

*(2) Do zoznamu sa zapisujú všetky zmeny evidovaných skutočností vrátane zmien v členstve spoločenstva. Členovia spoločenstva a fond sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku. Spoločenstvo je povinné zapísať do zoznamu zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa ich nahlásenia.*

### - Majetková podstata a povinnosť platenia dane z nehnuteľnosti

V 04/2016 sme požiadali o zápis GP na lokalitu Zvončeková ulica, s čím bude súvisieť i zmena pri podávaní DzN, preto Vás všetkých prosím, aby ste sa začiatkom decembra 2016 informovali o zmenách. Opätovne budú spracované podklady na podanie DzN.

Momentálne máme rozpracované tri sporné lokality s pracovnými názvami:

-Barbirek – neplatná NZ a čierna stavba, kde vzhľadom na prístup užívateľa, som sa obrátila na SK so žiadosťou o nahliadnutie do zbierky listín, na základe zistení som požiadala stavebný úrad v Rači o sprístupnenie spisov vedených pri stavebnom a kolaudačnom konaní, zistením je skutočnosť, že stavebné povolenie bolo vydané i napriek chýbajúcim vyjadreniam dotknutých orgánov, spis vedený pri kolaudačnom konaní sa na úrade vôbec nenachádza a nakoľko v kolaudačnom rozhodnutí sú uvedené vyjadrenia, ktoré nie je možné podložiť dokladmi, na základe rozhodnutia výboru sa obraciame na Okresnú prokuratúru vo veci prešetrenia postupu orgánu samosprávy a Správy katastra vo veci zápisu do operátu katastra.

„Sidónia“ – vydržanie bez súhlasu známeho vlastníka, po prvotnej komunikácii s vlastníkmi zapísanými na LV som požiadala príslušný OS o sprístupnenie spisu vedenom notárskym úradom a čakám na vyjadrenie Komory notárov.

„Cesta“ zisťujeme že časť našich spoluobčanov si dala zapísať užívateľské hranice, čím popierajú vlastnícke práva, a navyiac na prístupovej ceste na tomto zabratom území bránia svojim susedom vstupu na ich pozemky. Takto sa nechtiac stávame účastníkmi susedských sporov iba z dôvodu, že zodpovední roky neriešia problémov s vlastníctvom pozemkov pod cestami, netransparentným vykonaním projektu PÚ iba na niektorých častiach územia katastra.

## GP - Magistrát a Lesy SR š.p.

Rokovanie s Magistrátom – i napriek nerelizovanej prisľúbenej pomoci zástupcu obce a z dôvodu povolebnej výmeny vedenia oddelenia správy nehnuteľností i pracovníčky, ktorá mala náš spis pridelený, zaznamenalo výrazný posun. Včera sa uskutočnilo druhé kolo pracovného rokovania, ktorého závery sú v náš prospech. Pre predstaviteľov Magistrátu nie je úplne jednoznačné, zastupovanie vlastníkov predsedom. Doporučila som ich na z. 97/2013 §16.

### § 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 stanovy alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené týmto zákonom iným orgánom spoločenstva.

(2) Výbor koná za členov spoločenstva okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2 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, alebo ich *môže zastupovať vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti.*

I napriek jednoznačnosti znenia zákona Vás o obnovenie textu uznesenia z posledného VZ, kde výboru a jeho predsedu splnomocňujete na konanie vo veci navrátenia chybné prevedeného majetku.

*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.*

## Návrh uznesenia č. 1

**Uznesenie č.1 z Valného zhromaždenia Urbár Rača - pozem. spol. zo dňa 17.06.2016**

**Početom platných hlasov t. j. .... % všetkých hlasov Valné zhromaždenie schvaľuje:**

**oprávnenie výboru a jeho predsedníčku predsedu výboru rokovať, podpisovať listiny, podávať vysvetlenia, činiť vyhlásenia rôzneho druhu voči fyzickým, právnickým osobám, orgánom štátnej správy a samosprávy vo veci navrátenia majetku pôvodne evidovaného na PKV č. 2. , zastupovať pred špecializovanými orgánmi štátnej správy a zastupovať v súdnych sporoch.**

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 uplatňujeme vykonávania schváleného uznesenia z posledného VZ a to platbu paušálneho poplatku za zabezpečenie prístupu k súkromnej nehnuteľnosti v extraviláne, ktoré sa stanovuje podľa podmienok daných lokalít, t. z. že môže byť v rôznej výške a zároveň nie je nájomným za používanie hlavných prístupových ciest, ktoré ostávajú v bezplatnom využívaní i napriek tomu, že popri pozemkoch si občania vytvorili parkovacie miesta, na pozemkov sú vybudované cestné telesá vo vlastníctve obce a ktoré využívajú všetci obyvatelia obce bez rozdielu.

### - Záhradky

V lokalite Jahodovisko I a II i v lokalite KvH boli oslovení všetci užívatelia. 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, s dôrazom na skutočnosť, že členovia výboru jednomyseľne presadzujú práva spoluvlastníkov nad právami užívateľov, medzi ktorými sú i naši spoluvlastníci ( zámerna pozemkov ).

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.

## - Pasienky

Po zmene zodpovednej pracovníčky úradu bol na prelome rokov realizovaný presun pracoviska PÚ na Tomášikovú ulicu a sťahovanie archívu. Zatiaľ mám prisľúbený termín rokovania v termíne 1. 7. 2016

### Návrh uznesenia č. 2

nároku na výplatu odmeny členom výboru a DR na základe preukázateľnej aktivity pre riadny chod spoločenstva a za činnosť v prospech všetkých členov.

*Uznesenie č.2 z Valného zhromaždenia Urbár Rača - pozem. spol. zo dňa 17.06.2016*

*Početom platných hlasov t. j. .... % všetkých hlasov Valné zhromaždenie schvaľuje:*

### Návrh uznesenia č. 3

Schválenie Správy o činnosti Urbár Rača, pozem.spol.

*Uznesenie č. 2 z Valného zhromaždenia Urbár Rača - pozem. spol. zo dňa 17. 06. 2016:*

*Početom platných hlasov t. j. % všetkých hlasov Valné zhromaždenie schvaľuje:*

*Správu o činnosti za rok 2015*

## 5.

### *Informácia o spôsobe prevodu a povinnosti platenia DzN*

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

(7) Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve,<sup>15)</sup> ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.

súč. §14 ods. 1

- Povinnosť nahlásenia – v prípade prechodu do 2 mesiacov po nadobudnutí
- 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 m<sup>2</sup> a min. je 2 000m<sup>2</sup>. Tu je dôležité pripomenúť - §8 ods 1. Pokiaľ sa vlastníci malých podielov vedia dohodnúť na spojení ako bol stav pred prevodom po poručiteľovi – vopred im ďakujem.

Od správnosti nadobudnutia vlastníctva vyplýva i výplata zisku. Nie je v našich možnostiach špecifikovať zisk z jednotlivých pozemkov podľa vlastníctva zapísaného na jednotlivých LV. Je v záujme každého jedného člena, ktorý nemá vlastníctvo zapísané v súlade so zákonom, aby tak učinil. Každý jeden člen, ktorý má nejasnosti v evidencii sa môže obrátiť na členov výboru.

Máme 4 LV s rozdielnou majetkovou podstatou z čoho vyplýva veľká nerovnováha v hodnote zapísaného majetku prechodom po poručiteľovi 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“.

Návrh uznesenia č. 4

Podmienky nároku na výplatu podielu zo zisku.

**Uznesenie č.4 z Valného zhromaždenia Urbár Rača - pozem. spol. zo dňa 17.06.2016**

**Početom platných hlasov t. j. .... % všetkých hlasov Valné zhromaždenie schvaľuje:**

*Výplata podielu na zisku bude vykonaná iba v prípade členov, ktorí majú vlastníctvo nadobudnuté podľa platných pozemkových zákonov, doložili všetky požadované doklady ako i informácie potrebné na identifikáciu a číslo bankového účtu v tvare IBAN a nečerpajú žiadne iné výhody vyplývajúce z vlastníctva podielov (užívateľa záhradiek za zvýhodnenú cenu). Finančné prostriedky ostatných členov budú uložené na účte spoločenstva do okamihu splnenia podmienky na ich výplatu.*

## 6. STANOVY OZ Majko

### 7.

#### *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 prenájatých lokalitách – Kopanice v Hone - Cích

Riešenie lokalita „Cesta“ -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.

*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.*



## RÓZNE – 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 dedič, zdedil ale nevlastní, lebo kataster po 9 rokoch zistil duplicitu, ktorú zavinil 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.