

# ***Správa o činnosti r. 2018 a odpočet za obdobie 2013 – 2018***

## **Vážení spolu podielníci,**

### **I. Vlastnícky kmeň**

V uplynulom roku nám opakovane pribudli noví členovia spoločenstva. Počet vlastníkov sa rozrástol o vlastníkov podielov s minimálnou výmerou, ktorá je i v rozpore so zákonom o zákaze drobenia poľnohospodárskej pôdy v extraviláne, zároveň dochádza k opakovanej duplicitite čo komplikuje kontrolu. Problém ostáva zápis spoločnej nedeliteľnej nehnuteľnosti na viacerých LV, k prvému rozdeleniu došlo ešte v r. 2008 a i napriek ústnemu prísľubu jednej z dvoch nadobúdateľov, do dnešného dňa nedošlo k náprave. Je v záujme týchto vlastníkov, aby došlo z ich strany k náprave, nakoľko každý jeden list vlastníctva má inú hodnotu vyjadrenú v peniazoch a pri zápise iba na niektorom LV nie ste vlastníkom všetkých pozemkov patriacich do majetkovej podstaty spoločenstva a nemôže im byť vyplatený podiel na zisku. 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>*

Urbár Rača, pozem.spol. ako člen BRZVNLaP zastúpený Úniou vlastníkov neštátnych lesov v rámci spolupráce poukazuje na nedodržiavanie zákonov SR orgánmi štátu. Tieto aktivity, ktorými sa snažíme napraviť chyby notárskych úradov, katastrálnych odborov, ale predovšetkým vlastníkov, sú významnou časťou pracovných povinností, ktoré v prípade vzájomnej spolupráce vieme výrazne eliminovať. Z tohto dôvodu apelujem na tých z Vás, ktorí máte vlastníctvo zapísané iba na niektorom zo 4 LV - č.5266, 9252, 9258, 10563 k. ú. Rača, aby ste sa prihlásili na Výbore pozemkového spoločenstva, i so svojimi spolu nadobúdateľmi po poručiteľovi, ako i na tých z Vás, ktorí máte vlastníctvo zapísané na všetkých 4 LV no vo veľkosti menšej ako 6/4200, čo zodpovedá zákonom určenej výmere, resp. veľkosti podielu.

§ 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>.

Prosím tých z Vás, ktorí predložili svoje doklady o vlastníctve a nebola im poukázaná výplata podielu na zisku, o doloženie čísla bankového účtu v tvare IBAN.

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.

**Pripomínam Vám povinnosť platenia dane z nehnuteľnosti**

## **II. Majetková podstata**

Na poslednom VZ, ktoré sa konalo 14. 06. 2017, ste boli informovaní o podpísaní Nájomnej zmluvy o obhospodarovaní s firmou Prvá Svätajurská a.s., ktorá začala realizovať činnosť podľa plánu starostlivosti o les platného pre roky 2015 – 2026.

V súvislosti s hospodárskym využitím nášho urbárskeho lesa som v priebehu minulého roka opakovane - ústne i písomne - vyjadrila tvrdenie, že ako vlastníci lesa sme i ochranári lesa, nakoľko si vážime dedičstvo, ktoré nám zanechali naši predkovia a podobne i my chceme našim potomkom prenechať les v zdravom stave a ekonomicky dobrej kondícii. Na les treba nazerať ako na organizmus, ktorý potrebuje cca 100 ročný cyklus, prekračujúci život vlastníka v danom okamihu. Opakovane som bola konfrontovaná – atakovaná užívateľmi lesa, návštevníkmi či už turistami, bicyklistami, bežcami, milovníkmi zvierat a ochranármi. Mamička s detským vozíkom sa sťažovala na bicyklistu, ktorému vadil jej voľne sa pohybujúci pes, bicyklista sa sťažoval na padnutý strom na lesnej ceste, turista – bežec mal výhrady k neupravenej zväžnici po zvoze dreva na odvozné miesto, turista - ochranár nám vyčíta výrub stromov.

Z dôvodu aktivizácie ochrancov prírody a občianskej iniciatívy „My sme les“, ktorá sa prioritne netýka v tomto okamihu lesov o okolí Bratislavy sme pod drobnohľadom. V spolupráci slovenskej Únie vlastníkov neštátnych lesov a pasienkov sme oslovili predstaviteľov štátu, ktorých sme oboznámili s problémami vlastníkov pôdy (všeobecne) a s nevymožiteľnosťou práva na navrátenie vlastníctva (reštitúcie).

To, čo sa nás priamo dotýka je aktivita osobností ochranárskeho zoskupenia a občianskych združení (Naše Karpaty), ktorí si vytýčili za cieľ obnovu Bratislavského lesoparku v hraniciach z r. 1973. V súvislosti s formou financovania ich činnosti cez tzv. Nórske fondy a úsilím o bezzásahové pásmo v okolí Vydrice, je nutné toto územie pre potreby návštevníkov lesa nahradiť iným.

V tejto súvislosti, v mene Urbárov v katastri hl. m. Bratislava, som oslovila župana BSK a vyvolala rokovanie s podpredsedníčkou p. Pätoprstou, ktorá sa pro aktívne spolu s ochranármi venuje tejto problematike spoločne iniciovali a 27. 4. 2018 podpísali Memorandum o spolupráci a spoločnom postupe pri ochrane lesov na území Bratislavského samosprávneho kraja s predstaviteľmi Bratislavy, Lesov SR št.p. Bohužiaľ vlastníkov neštátnych lesov opomenuli, podľa ich vyjadrení - z dôvodu nedohľadania ich organizácii. Po upozornení, že sme zo zákona povinní byť evidovaní v Registri pozemkových spoločností v rámci OÚ na území kraja, som poukázala na rozdiel vlastnícko - užívateľských pomerov v r. 1973 a v r. 2018 a požiadala som ich o predloženie grafického znázornenia hraníc Bratislavského lesoparku. Výsledkom rokovania bola možnosť ak tak komunikovať s BSK a na grafiku hraníc nám nespřístupnili do dnešného dňa.

Sporné lokality s pracovnými názvami – Barbírek – Tatár, Sidónia a cesta sú v rozličnom štádiu rozpracovania.:

**-Barbírek – Tatár:** tento špecifický prípad zápisu čiernej stavby postavenej na cudzom pozemku bez vedomia nás ako vlastníkov pozemku a zapísanej na našom LV, o ktorom Vás opakovane informujem, pokročil do štádia riešenia štátnou stavebnou inšpekciou a odvolaním sa voči postupu stavebného úradu v Rači, ktorý dal stavebníkovi lehotu 180 + 120 dní na doloženie dokladov a ako prekážku nevidí absentujúce kladné vyjadrenie vlastníka pozemku ale stanovisko Magistrátu k predmetnej čiernej stavbe. V novembri 2017 som podala pripomienky ku konaniu, stavebný úrad konanie prerušil a čaká sa na vyjadrenie Magistrátu hl. m. Bratislava. Obrátila som sa i na starostu p. Pilinského, ktorý poukázal na jeho úspech v prípade čiernych stavieb v lokalite Fixle, bohužiaľ opomenula som stránicke (či iné) prepojenie stavebníka – MUDr. Tatár. I z tohoto prípadu je zjavné, ako postupujú správne orgány v prípade, že chcú naťahovať čas.

Vo veci nepovoleného výrubu dreviny menovanou osobou stavebníka čiernej stavby na našom pozemku, ktorý máme zdokumentovaný a riešili sme ho od augusta 2016 na príslušnom odbore OÚ – na ŽP sme boli úspešnejší. V decembri 2017sa uskutočnilo ústne pojednávanie vo veci nepovoleného výrubu a vo februári 2018 bolo vydané Rozhodnutie o vine a uložení pokuty a náhradnej výsadbe stromov v hodnote 1 700,- na ktorú bol ohodnotený vyrúbaný strom.

**„Sidónia“**– v lokalite Kopanice v Hone sme vykonali presné vytyčovanie vlastníctva, a požiadali sme katastrálny odbor o prešetrenie a zápis duplicitného vlastníctva na pozemky, ktoré v rozpore so skutočnosťou boli v minulosti zapísané na iné LV. V tomto okamihu sme dosiahli zápis časti pozemkov na LV a zápis duplicitného vlastníctva v časti kde je nutné dospieť k dohode.

Z dôvodu, rozdielných vlastníckych pomerov, ktoré vznikli nesprávnym rozhodovaním notárskych úradov a ktoré výrazne zneprehľadňujú prácu pri správe so spoločným majetkom žiadam, aby VZ odsúhlasilo uznesenie č. 1:

### **Návrh uznesenia č. 1 Evidencia vlastníkov a duplicitné vlastníctvo – právne podklady**

*VZ ukladá výboru spoločenstva vypracovať právne podklady na riešenie sporných prípadov –*

- 1. nadobudnutia v rozpore so zákonom, t.j. delenie spoločnej nehnuteľnosti (nie všetky 4 LV);*
- 2. drobenie podielov (výmera menšia ako 6/4200);*
- 3. duplicitné vlastníctvo viacerých nadobúdateľov po poručiťelovi;*
- 4. ich vzájomné kombinácie.*
- 5. vypracovať právne podklady na riešenie sporných prípadov duplicitného vlastníctva na celom území v rámci zápisov na LV 5266, 9252, 9258 a 10563.*

## Schválenie uznesenia č. 1

### Uznesenie č. 1 z Valného zhromaždenia Urbár Rača - pozem. spol. zo dňa 20. 06. 2018

**Počtom hlasov 2244 t.j. 100% všetkých prítomných. Valné zhromaždenie schvaľuje uloženie povinnosti vypracovať právne podklady, účelom ktorých bude dosiahnutie nápravy.**

### III.Záhradky

V lokalite Jahodovisko I a II i v lokalite KvH boli oslovení všetci užívatelia. Zmluvy končia v r. 2021, do tohto termínu chceme danú lokalitu pripraviť tak, aby v prípade možnosti dlhodobého nájmu, odpredaj z dôvodu nejednotných vlastníckych pomerov uvedených v bode 1 nie je zatiaľ možný, bola táto pripravená, s dôrazom na skutočnosť, že členovia výboru jednomyselne presadzujú práva podielnikov - spoluvlastníkov nad požiadavkami užívateľov, medzi ktorými sú i naši spoluvlastníci, ktorých týmto vyzývam, aby si riadne plnili povinnosti, ktoré im vyplývajú v NZ – teda platiť nájomné za užívaný pozemok.

V dôsledku snahy o legalizáciu stavieb v podhorskom pásme nás oslovujú jednotliví vlastníci, ktorí musia riešiť a preukázať zabezpečenie prístupu k svojim stavbám. Vo všetkých prípadoch postupujeme identicky v zmysle Uznesenia č. 2 z VZ 27.11.2015.

Vážení spolupodielníci,

Po predložení tejto správy a skôr ako Vás oboznámim s plánom na r. 2018 dovoľte mi v krátkosti, zhrnúť pôsobenie výboru pod mojím vedením za posledných 5 rokov, čo je doba trvania nášho mandátu a z dôvodu zákonnej povinnosti voľby orgánov spoločenstva po uplynutí 5 rokov trvania mandátu v nasledujúcom bode pristúpime k voľbe členov výboru a DR.

Počnúc rokom 2013 sme začali fungovať ako spoločenstvo, ktoré môže nadobúdať príjem z vlastníctva na základe podpísania zmluvy o nájme so št. p. Lesy SR, ktoré nám museli vyplatiť i sumu za minulé obdobie (2 roky) v súlade so zákonom. Vďaka týmto financiám sme mohli o niečo rýchlejšie postupovať v geodetickej činnosti, na základe ktorej vieme presne určiť užívateľa nášho vlastníctva. Financie, ktoré sme získali na základe tejto činnosti sa nám opakovane podarilo rozdeliť medzi Vás vlastníkov, ktorí ste predložili dokumenty oprávňujúce Vás k zápisu na LV a zároveň č. bankového účtu v tvare IBAN, nakoľko výbor nepracuje s hotovosťou. Vďaka týmto aktivitám vieme účinnejšie komunikovať s orgánmi štátnej správy (verejnej i samosprávy).

Vzhľadom na priaznivé výsledky v hospodárení sme pristúpili k vypracovaniu podkladov preukazujúcich duplicitné vlastníctvo so št. p. Lesy SR a Magistrátom hl.m. SR Bratislava, ktoré je zapísané na LV a rokovania prebiehajú.

Vo volebnom období 2013 – 2018 došlo k dopracovaniu geometrických plánov na majetkoprávne vysporiadanie a k vypracovaniu geometrických plánov na duplicitné vlastníctvo:

- Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava:

GP 14/2011 k.ú. Rača vo výmere 43043 m<sup>2</sup>

GP 53 – 1/2014 k.ú. Rača vo výmere 95 m<sup>2</sup>

GP 53 – 2/2014 k.ú. Rača vo výmere 1984 m<sup>2</sup>

- SR Lesy Slovenskej republiky, št. podnik, Námestie SNP 8 Banská Bystrica

GP 97 – 2/2016 k.ú. Rača vo výmere 1147 m<sup>2</sup>

GP 97 – 3/2016 k.ú. Rača vo výmere 275 m<sup>2</sup>

Zameranie a vytýčenie vlastníckych hraníc pozemkov porovnanie s katastrálnou mapou – zameranie skutočného stavu, vytýčenie v teréne (vytyčovacie náčrty), vypracovanie nájomných zmlúv, opravy chýb v katastrálnom operáte.

V súvislosti s odpočtom práce členov výboru si dovoľím v mene všetkých vlastníkov, predovšetkým ale členov výboru a DR, poďakovať p. Borisovi Jendekovi za jeho 15 ročnú aktívnu prácu pre celé naše spoločenstvo, v rokoch zo začiatku tohto storočia keď sa začínalo pracovať na tzv. zelenej lúke“. Jeho nezištný prístup a podpora boli na prospech celého spoločenstva. Predkladám návrh uznesenia o udelení mimoriadnej odmeny za prácu pre p. Borisa Jendeka

*Návrh uznesenia č. 2 mimoriadna odmena pre p. Borisa Jendeka vo výške 500,- € pre p. Jendeka za jeho dlhoročnú aktívnu prácu v prospech spoločenstva*

**Uznesenie č. 2 - počtom hlasov 2244 t.j.100% všetkých prítomných Valné zhromaždenie mimoriadnu odmenu pre p. Borisa Jendeka VZ schvaľuje mimoriadnu odmenu vo výške 500,- € pre p. Jendeka za jeho dlhoročnú aktívnu prácu v prospech spoločenstva**

**Počtom hlasov 2244 t.j.100% všetkých prítomných Valné zhromaždenie mimoriadnu odmenu pre p. Borisa Jendeka.**

*Návrh uznesenia č. 3 schválenie Správy o činnosti Urbár Rača, pozem.spol.*

**Uznesenie č. 3 - počtom hlasov 2244 t.j. 100% všetkých prítomných Valné zhromaždenie schvaľuje Správu o činnosti za rok 2017 a berie na vedomie odpočet práce Výboru vo funkčnom období 2013 – 2018.**