

Z á p i s n i c a

z riadneho valného zhromaždenia Urbárskeho pozemkového spoločenstva Stupava, konanej dňa 6. 11. 2015 vo veľkej sále Mestského Kultúrneho domu v Stupave.

Prítomní :

dozorná rada : Ing. Stanislav Polák - predseda
Ing. Ivan Vanek - člen
Mário Mlynárik - člen

výbor : Ing. Peter Balog – predseda
Anna Majtanová – podpredseda
Marián Mader - člen
JUDr. Milan Lachkovič - člen
Zuzana Tomeková – člen

prezentačný technik: Ing. Jaroslav Majtan
ostatní prítomní členovia spoločnosti podľa prezenčnej listiny.

Valné zhromaždenie Urbárskeho pozemkového spoločenstva Stupava (ďalej len „urbárske spoločenstvo“) bola zvolaná na 17.00 hod. Prezentácia sa začala o 16:00 hod. a vykonávali ju členovia výboru spoločnosti, členovia dozornej rady a poverení členovia spoločnosti, pričom prítomným členom spoločnosti boli súčasne odovzdané hlasovacie kartičky. Valné zhromaždenie riadil predseda spoločnosti Ing. Peter Balog. Prezentačný technik priebežne sčítaval hlasy prítomných členov.

Členská schôdza sa začala o 17.20 hod. Prezentácia členov bola ukončená o 17.30 hodine.

1. Otvorenie

Predseda Ing. Balog privítal členov Urbárskeho pozemkového spoločenstva Stupava. Pripomenul, že valné zhromaždenie sa bude konať minimálne raz za rok, čo je v súlade so zákonom a so stanovami urbárskeho pozemkového spoločenstva.

Ing. Balog skonštatoval, že urbárske spoločenstvo prešlo na právnu subjektivitu v roku 2013, čo bolo potvrdené na valnom zhromaždení 25.10.2013 a registrácia spoločenstva s právnou subjektivitou bola vykonaná dňa 7.1.2014 na Okresnom úrade v Malackách, odbor lesného hospodárstva.

Predseda spoločnosti upozornil členov, že kancelária Urbárskeho pozemkového spoločenstva Stupava sa presťahovala z Hlavnej 9 – Požiarna zbrojnica, na Kúpeľnú ulicu do Mestského kultúrneho strediska. Stránkové dni sú v nezmenenom čase. Každý páry pondelok od 17. do 19. hod. Webová stránka urbárskeho spoločenstva je stále prístupná a aktualizovaná. Takže všetky informácie je možné si prečítať na tejto stránke.

Správu lesného hospodárstva vykonáva pán Daubner, ktorý sa pre chorobu dnešného rokovania nezúčastnil.

2. Schválenie programu.

Ing. Balog oboznámil prítomných členov s nasledovným upraveným návrhom programu schôdze :

1. Otvorenie.
2. Schválenie programu.
3. Voľba návrhovej a mandátovej komisie a overovateľov zápisnice.
4. Správa o činnosti spoločenstva od predchádzajúceho valného zhromaždenia konaného 31.10.2014 a kontrola uznesení z predchádzajúcich schôdzí US.
5. Správa o ekonomickej činnosti spoločenstva za rok 2014 a 2013.
6. Správa o hospodárení v urbárskych lesoch za rok 2014.
7. Správa dozornej rady.
8. Schválenie ročnej účtovnej závierky za rok 2014 a 2013 a prečítaná správa za rok 2013.
9. Právny audit spoločenstva. /Informácia k vývoju spoločenstva do roku 1990 a po roku 1990/
10. Rôzne a diskusia.
11. Návrh a schválenie uznesení.
12. Záver.

Predseda dal hlasovať za predložený návrh programu.

Proti: nikto

Zdržal sa: 1 - p. Stankovský Štefan

Za hlasovalo: ostatní

Program Valným zhromaždením bol schválený.

3. Voľba mandátovej a návrhovej komisie a overovateľov zápisnice.

Predseda predkladá návrh na zloženie mandátnej a návrhovej komisie a overovateľov zápisnice v zložení:

Návrhová a mandátna komisia v zložení: Brezovský Milan - predseda

Siváková Oľga

Kovačovský František

Overovatelia zápisnice v zložení: JUDr. Milan Lachkovič

Ing. Stanislav Polák

Proti: nikto

Zdržal sa: 2 – František Lachkovič, Štefan Stankovský

Za hlasovalo: ostatní

Predseda Milan Brezovský konštatoval, že zloženie návrhovej a mandátovej komisie a overovatelia zápisnice boli schválení.

Prezentácia bola ukončená 17.30 hod.

Pozvánky boli rozposlané na 605 žijúcich vlastníkov podielov. Vrátilo sa 51 pozvánok.

Mandátna komisia konštatuje, že z celkového počtu 3013,38 hlasov, bez SPF, je prítomných 1517,34 hlasov, pričom sa dosiahla 50,382% prítomnosť členov spoločnosti podľa vlastníctva podielov. Nadpolovičná väčšina z 3013,38 hlasov je 1506,69 hlasov. Po kontrole o 18.10 hod. účasť vzrástla na 1586,9 hlasov t. j. 52,826%. Počet hlasov prítomných dosahuje nadpolovičnú väčšinu všetkých hlasov spoločenstva, čím sa valné zhromaždenie stalo uznášaniaschopné a môže schvaľovať uznesenia, ktoré vyžaduje zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.

Aktuálny počet vlastníkov v tomto roku podľa dvoch listov vlastníctva LV 4196 a LV 4696 je 894 členov urbáru. Predseda znovu vyzval prítomných, aby si dávali postupne do poriadku neprededené podiely.

4. Správa o činnosti spoločenstva od predchádzajúceho valného zhromaždenia konaného 31.10.2014 a kontrola uznesení z predchádzajúcich schôdzí US.

5. Správa o ekonomickej činnosti spoločenstva za rok 2014 a 2013.

Pani Majtanová prečítala správu o hospodárení za rok 2014, ktorá je v prílohe k zápisnici.

V roku 2014 je prvý rok kedy sme účtovali v podvojnóm účtovníctve ako právnická osoba.

Vid' záznam.

Čas na zázname: 32.35 min.

Ing. Peter Balog konštatoval, že v roku 2014 sa neťažilo. Bol veľký nesúlad medzi lesným hospodárskym plánom a medzi skutočným stavom drevnej hmoty v lese .

Urbárska spoločnosť Stupava v roku 2013, z pohľadu zákona o pozemkových spoločenstvách bola spoločnosťou bez právnej subjektivity, vzťahoval sa na spoločnosť zákon č. 181/1995 Z. z. Z pohľadu Občianskeho zákonníka-§ 829, ods. 2, jedná sa o združenie fyzických osôb.

Pani Majtanová ďalej informovala o hospodárení spoločenstva za r. 2013. Rozbor hospodárenia je v prílohe zápisnice.

Vid' záznam.

Čas na zázname: 44.00 min.

6. Správa o hospodárení v urbárskych lesoch za rok 2014.

Predseda Ing. Peter Balog informoval prítomných o hospodárení v urbárskych lesoch.

Vid' záznam:

Čas na zázname : 53.30 min.

7. Správa dozornej rady.

Ing. Polák, predseda dozornej rady, podrobne informoval o stave financií.

Dozorná rada US vykonala kontrolu hospodárenia za rok 2014 po stránke finančnej a organizačnej na svojom zasadnutí dňa 26.10.2015 a konštatuje:

Účtovníctvo US je vedené v zmysle platných zásad účtovania platných pre organizácie s právnou subjektivitou. Dozorná rada preverila účtovné doklady, nakladanie s finančnými prostriedkami ako aj oprávnenosť bežných výdavkov. Pozemkové spoločenstvo účtuje v systéme podvojného účtovníctva.

Daňové priznanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote.

Výsledky hospodárenia sú nasledovné:

Stav majetku k 31.12. 2014 :

Celkom: 91 642,93 Eur.

Z toho na účte: 91 057,11 Eur

V pokladni: 585,82 Eur

Príjmy za rok 2014: 6 662 Eur, z toho predaj drevnej hmoty 212 Eur

Výdavky za rok 2014: 16.966,- Eur

US dosiahla v roku 2014 záporný hospodársky výsledok.

Dozorná rada konštatuje, že hospodárenie US je realizované v súlade so zákonom 181/1995 Z.z. a doporučuje valnému zhromaždeniu výsledky hospodárenia za rok 2014 schváliť.

Vid' záznam:

Čas na zázname: 1,06 hod.

Valné zhromaždenie berie na vedomie:

č. 4. Správa o činnosti spoločenstva od predchádzajúceho valného zhromaždenia

č. 5. Správa o ekonomickej činnosti spoločenstva za rok 2014 a 2013

č. 6. Správa o hospodárení v urbárskych lesoch za r. 2014

č. 7. Správa Dozornej rady za r. 2014

Proti: 1 - pán Kubovič Jozef

Zdržal sa: 3 – pp. Kovačovský, Štefan Stankovský, Fr. Lachkovič

Za hlasoval: ostatní

8. Schválenie ročnej uzávierky za rok 2013 a 2014

Výbor US doporučuje Valnému zhromaždeniu na účte 428 – nerozdelený zisk minulých rokov -ponechať dosiahnutý hospodársky výsledok za r. 2013 vo výške 16.054,07 Eur.

Proti: 1 - pán Kubovič Jozef

Zdržal sa: 1- pán Fr. Lachkovič

Za hlasoval: ostatní

Výbor US doporučuje Valnému zhromaždeniu na účte 429 – neuhradená strata minulých rokov -ponechať dosiahnutý hospodársky výsledok za r. 2014 ako stratu vo výške 10.304,16 Eur.

Proti: 1 - pán František Lachkovič, pán Kubovič

Zdržal sa: nikto

Za hlasoval: ostatní

Vystúpenia pp. Lachkoviča, p. Kuboviča, p. Stankovského a predsedu dozornej rady Ing. Poláka.

Čas na zázname:1,13 hod.

9. Právny audit spoločenstva /Informácia k vývoju spoločenstva do roku 1990 a po roku 1990/

vid' záznam:

Čas na zázname: 1,29 hod.

Predseda US informoval. Keďže sa začiatkom roka 2014 zmenil právny status spoločnosti, bolo treba zistiť v akom stave sme prevzali spoločnosť. Výbor spoločnosti dal vykonať pozemkový audit, ktorý zahŕňal roky 1896-2014, následne vykonala právnická spoločnosť Consilior Iuris právny audit do roku 1990 a takú istú právnu analýzu po roku 1990 a právnu analýzu všetkých zmluvných vzťahov od r. 1990 do roku 2013.

Predseda predstavil právnikov spoločnosti Consilior Iuris: JUDr. Dupkala, JUDr. Hayden, Mgr. Maslák.

JUDr. Dupkala: Analýza je rozdelená do troch hlavných skupín.

1. Historický prehľad urbáru, ako sa vyvíjal, aké boli jeho formy, účel.
2. Prehľad vývoja urbárskeho spoločenstva v Stupave s poukazom na jednotlivé formy, ktoré boli v minulosti.
3. Vzťahy, ktoré vznikajú podľa nového zákona, ktoré treba akceptovať a problémy, ktoré v našom US vznikajú a návrh, ako tieto problémy riešiť.

JUDr. Dupkala: Prvý a podstatný prvok trvajúci od založenia urbáru v minulosti až dodnes je, že majetok urbáru je v spoluvlastníctve všetkých urbárníkov. Výbor spoločnosti, v ktoromkoľvek časovom úseku existencie urbáru v Stupave, **len riadi a spravuje majetok urbárskej spoločnosti.**

To znamená, že výbor ako riadiaci orgán, nemôže manipulovať s majetkom urbárníkov, bez toho, aby jeho kroky neodsúhlasilo valné zhromaždenie /hlavne zmluvy o prenájme alebo predaji/.

Mgr. Maslák: Keďže sa uzatvárali zmluvy bez súhlasu a vedomia členskej základne, treba ich jednotlivo preskúmať, a ktoré sú pre US nevýhodné, treba riešiť.

V mene právnickej osoby UPS Stupava koná výbor. Na každý právny úkon sú potrebné dva podpisy, podpis predsedu a ešte jedného člena výboru.

Sú úkony, ktoré môžu vykonávať iba podielníci a nemôže ich za podielníkov urobiť výbor.

Výbor nie je oprávnený, aby uzatváral zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ani akékoľvek ďalšie zmluvy, týkajúce sa vecných práv. Tieto zmluvy sú oprávnení uzatvárať iba podielníci. Na oddelenie časti pozemku, ktorý vlastní urbárnici je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny. Ten podielník, ktorý nebude súhlasiť, ostáva vlastníkom - podielníkom aj naďalej.

Podielníci, so súhlasom nadpolovičnej väčšiny môžu splnomocniť výbor na uzatváranie nájomných zmlúv. Výbor samotný na to nemá právomoc.

Mgr. Maslák upozornil, že pri prevode vlastníckych práv na tretiu osobu musí sa uplatniť predkupné právo spolupodielníkov, t. j. podiel sa musí ponúknuť ostatným podielníkom. Zákon zakazuje prevádzať svoj podiel na Urbárske pozemkové spoločenstvo. UPS nemôže nadobudnúť a vlastniť podiely.

Pokiaľ sa prevádza podiel na tretiu osobu, podielník je povinný upovedomiť písomnou formou výbor UPS a výbor UPS má povinnosť upovedomiť ostatných podielníkov.

Je viac než pravdepodobné, že v roku 1995 v Stupave urbárska spoločnosť nevznikla. Chýbali tam zákonné požiadavky a z toho možno vyvodiť, že daný subjekt neexistoval. Sú odôvodnené pochybnosti o platnosti vtedy uzatvorených zmlúv.

Ing. Balog vymenoval len niektoré kúpno-predajné či nájomné zmluvy, ktoré sú problematické a nezákonne uzavreté. Treba ich nutne prešetriť.

Návrh uznesení k bodu 9 programu.

Valné zhromaždenie Urbárskeho pozemkového spoločenstva Stupava, ďalej ako UPS Stupava:

1. rozhodlo dňa 6. 11. 2015, že UPS Stupava uskutoční právne kroky vo veciach uzatvorených zmluvných vzťahov Urbárskej spoločnosti Stupava a Urbárskej spoločnosti v Stupave, ktoré sa budú týkať ukončenia tých zmluvných vzťahov, ktoré sú pre UPS Stupava a jeho členov nevýhodné, vrátane možného iniciovania súdnych konaní, týkajúcich sa neplatnosti zmluvných vzťahov. Preto Valné zhromaždenie ukladá výboru UPS

Stupava, aby uskutočnil tieto právne kroky a na ich vykonanie splnomocnil advokátsku kanceláriu.

2. rozhodlo, že UPS Stupava preskúma platnosť všetkých prevodov spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti od 1. 1. 2013, z hľadiska ich súladu s platnými právnymi predpismi, so zmluvou o pozemkovom spoločenstve a stanovami UPS Stupava. Preto Valné zhromaždenie ukladá výboru UPS Stupava, aby uskutočnil tieto právne kroky a na ich vykonanie splnomocnil advokátsku kanceláriu ,vrátane splnomocnenia na podanie žalôb o zastupovanie v súdnych konaniach.
3. rozhodlo, že UPS Stupava obstará vypracovanie znaleckých posudkov na stanovenie všeobecnej hodnoty spoločnej nehnuteľnosti, ako sú pasienky, lesy, pre stanovenie hodnoty spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Preto Valné zhromaždenie ukladá výboru UPS Stupava, aby obstaral vyhotovenie znaleckých posudkov.
4. rozhodlo, že výbor UPS Stupava je v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy na všetky pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť s dobou nájmu maximálne na 5 rokov.

Diskusia k návrhu uznesení: čas na zázname 3,19 hod.

Diskusie sa zúčastnili páni Prosňák, Kubovič, Fr. Lachkovič.

Odpovedali pp. Ing. Balog, JUDr. Hayden, Ing. Polák, A. Majtanová.

Hlasovanie k návrhu uznesení k bodu 9.

Proti: 2 - pp. Kubovič, Lachkovič

Zdržal sa: 1 - p. Hrica Štefan

Za hlasoval: ostatní

Predseda Ing. Balog konštatoval, že Valné zhromaždenie UPS Stupava dňa 6.11.2015 odsúhlasilo jednotlivé body uznesení k bodu 9 programu VZ.

Termíny plnenia: na budúcom Valnom zhromaždení Ing. Balog podá správu o plnení jednotlivých bodov týchto uznesení.

10. Rôzne a diskusia.

V diskusii vystúpili p.p. Kubovič, Lachkovič, Brezovský, Stankovský, Ing. Polák, JUDr. Dupkova, Ing. Balog , Mgr. Maslák.

Na záver tohto bodu vyzval účastníkov predseda Ing. Balog, pokiaľ ktokoľvek vlastní nejaké zmluvy , dokumenty, týkajúce sa urbáru, a ktoré sa nenachádzajú v súčasnej evidencii kancelárie výboru, nech ich odovzdá.

Pripomienka p. Petra Ráca, či je možné odkúpenie podielov od Slovenského pozemkového fondu?

Ing. Balog odpovedal, že SPF /štát/ by mal ponúknuť na odkúpenie podiely, ktoré spravuje.

JUDr. Hayden odpovedal, že štát je povinný ponúknuť iba podiely, ktoré má vo svojom vlastníctve, nie tie podiely ktoré spravuje, teda nezistených vlastníkov. Spoluvlastníci majú predkupné právo.

Ing. Polák znovu upozornil, že je v správe SPF veľa neprededených vlastníkov. Treba sa zamerať na vysporiadanie vlastníckych vzťahov.

viď záznam:

Čas na zázname: 3,37 hod.

11. Návrh a schválenie uznesení.

Predseda návrhovej a mandátnej komisie p. Brezovský predniesol návrh uznesení z dnešného zasadnutia.

Urbárske pozemkové spoločenstvo Stupava so sídlom v Stupave na svojom Valnom zhromaždení dňa 6.11.2015 predkladá nasledovné uznesenia:

Valné zhromaždenie zvolilo návrhovú a mandátovú komisiu v zložení:

Milan Brezovský, František Kovačovský, Oľga Siváková.
Overovatelia zápisnice v zložení: JUDr. Milan Lachkovič, Ing. Stanislav Polák

Za hlasovali: všetci

1. Valné zhromaždenie berie na vedomie:

- Správu o činnosti spoločenstva od predchádzajúceho zhromaždenia.
- Správu o ekonomickej činnosti spoločenstva za rok 2014 a 2013.
- Správu o hospodárení v urbárskych lesoch za rok 2014.
- Správu dozornej rady za rok 2014 a 2013.

Za hlasovalo: 1445 hlasov čo predstavuje 90,57%.

Proti: Kubovič Jozef 91,5 hlasov

Zdržalo sa: 58,95 hlasov čo predstavuje 3,69%

2. Valné zhromaždenie schvaľuje:

- **Ročnú účtovnú závierku za rok 2014**

Za hlasovalo: 94,27 %

Proti: Kubovič Jozef 91,5 hlasov

Zdržal sa: Lachkovič František 46,11 hlasov

- **Ročnú účtovnú závierku za rok 2013**

Za hlasovalo: 1458,13 hlasov čo je 91,38%

Proti: 137,61 hlasov

Zdržal sa: 0

3. Valné zhromaždenie ukladá výboru UPS Stupava, aby

- formou pozvánky na zhromaždenie oznámil, že podielníci majú záujem predať svoje podiely s uvedením špecifikácie
- výbor UPS Stupava realizoval navrhnuté opatrenia advokátskou kanceláriou a podať informáciu na budúcom valnom zhromaždení o realizácii, pri dodržaní ekonomickej vhodnosti, resp. aby tieto úkony nemali negatívny finančný dopad na UPS.
- vypracovať systém odmeňovania a členov výboru a dozornej rady , aby nadobudol platnosť od roku 2016 a tento prerokovať na Valnom zhromaždení – termín marec 2016.

Ing. Balog poďakoval pánu Milanovi Brezovskému za prednesenie návrhov.

Proti: p. Kubovič

Zdržal sa: nikto

Za hlasovalo: ostatní

12. Záver.

Na záver sa predseda Balog poďakoval prítomným za účasť. Budúci rok 2016 sa v októbri končí mandát výboru aj dozornej rady. Vyzval prítomných, aby pouvažovali o budúcich kandidátoch do výboru UPS.

Celkový čas trvania Valného zhromaždenia: 3,49 hod.

Zapísala: Tomeková Zuzana

Overovatelia zápisnice: JUDr. Milan Lachkovič

Ing. Stanislav Polák