**Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

V predmete úpravy (§ 1) ako aj v ďalších ustanoveniach zákona sa dopĺňa správca lesného majetku štátu, ktorý spravuje spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve štátu a nakladá so spoluvlastníckymi podielmi vo vlastníctve nezistených vlastníkov na tých lesných pozemkoch v spoluvlastníctve, ktoré sú spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami ale nie sú spoločnou nehnuteľnosťou. Dôvodom doplnenia je potreba vymedziť postavenie správcu tam, kde to zákon v platnom znení doteraz nereflektoval, hoci správca v mnohých prípadoch upravených zákonom nevyhnutne v právnych vzťahoch vystupoval. Zároveň sa uvádza odkaz na príslušné ustanovenie zákona č. 326/2005 Z. z., ktorý postavenie správcu definuje všeobecne.

**K bodu 2**

Legislatívno-technická úprava. Upravuje sa aktuálny názov orgánu miestne štátnej správy. Táto úprava sa nevykonáva v prechodných ustanoveniach, do ktorých novela nemôže zasiahnuť.

**K bodu 3**

Upravuje sa ustanovenie o obmedzení drobenia podielov na spoločnej nehnuteľnosti (§ 2 ods. 3).

Prvou zásadnou zmenou je, že obmedzenie drobenia podielov spoločnej nehnuteľnosti sa bude explicitne vťahovať aj na prechod vlastníctva podielu, nie iba na prevod. Dôvodom je jednoznačná skutočnosť, že spoločná nehnuteľnosť hoci pozostávajúca z viacerých parciel tvorí jednu nedeliteľnú vec. Spoluvlastnícky podiel preto pokrýva zásadne celú spoločnú nehnuteľnosť, každú jej časť, každú parcelu, ktorá jej jej súčasťou. Nie je preto možné, aby pravidlá namierené proti drobeniu podielov platili odlišne pri prevode a odlišne pri prechode vlastníctva podielu. Podiel sa prevádza a podiel aj prechádza rovnakým spôsobom na celej spoločnej nehnuteľnosti. To je napokon cieľom opatrení proti drobeniu pozemkového vlastníctva, ktoré sú všeobecne upravené zákonom č. 180/1995 Z. z.

Po druhé: Z praxe vyplynulo, že v mnohých prípadoch nie je možné pri nadobudnutí nových podielov ani vo výsledku dosiahnuť výmeru 2000 m2, hoci nadobúdateľ ani prevodca podiely nedelia a nedrobia, ale nadobúdateľ v konečnom dôsledku zvyšuje veľkosť svojho podielu tak, že zlučuje viac extrémne drobných podielov a tým kumuluje do svojho vlastníctva väčšiu výmeru, než vlastnil doteraz. Ak taká situácia nastane, t. j. že podiel vo vlastníctve jedného spoluvlastníka sa zvyšuje, nie je potrebné, aby výsledkom bol podiel s výmerou aspoň 2000 m2. Podmienkou preto je, aby sa jeho podiel neznížil ale zvýšil, aj keď by nedosiahol určenú minimálnu výmeru.

**K bodu 4**

V § 4 ods. 1 sa ustanovuje povinnosť pripojiť k notárskej zápisnici o ustanovujúcej schôdzi spoločenstva aj prezenčnú listinu s údajmi a podpismi účastníkov hlasovania (t. j. samotných spoluvlastníkov ako aj ich zástupcov, ktorí sú za spoluvlastníkov oprávnení konať) z dôvodu potreby zabezpečiť prehľadnosť a jednoduchú možnosť overenia počtu hlasov odovzdaných na ustanovujúcej schôdzi spoločenstva.

V § 4 ods. 1 sa zároveň slovo „predaj“ nahrádza slovom „prevod“ z dôvodu potreby vyjadriť, že nemusí ísť iba o odplatný prevod za peniaze (predaj), ale môže ísť aj o bezodplatný prevod (darovanie), resp. akýkoľvek iný prevod (napr. zámena atď.).

**K bodu 5**

Z praxe vyplynul poznatok, že viaceré spoločenstvá predovšetkým v jednej obci môžu mať identický názov. To spôsobuje problém pri ich jednoznačnej identifikácii. Tomu má predísť navrhnuté obmedzenie v tvorbe názvu spoločenstva. V spoluúčinnosti s prechodným ustanovením sa preto navrhuje v § 4 ods. 3, aby v takých prípadoch neskôr vzniknuté spoločenstvo bolo povinné svoj názov zmeniť tak, aby nebol zhodný s názvom skôr vzniknutého spoločenstva. Pri novovznikajúcich spoločenstvách nebude možné zaregistrovať spoločenstvo, ktoré by malo názov zhodný s iným už existujúcim spoločenstvom.

**K bodu 6**

V § 5 ods. 1 písm. b) sa dopĺňa slovo „adresa“ z dôvodu potreby zdôrazniť, že údaj o sídle spoločenstva má obsahovať údaje o názve a čísle ulice, názve obce a PSČ.

V § 5 ods. 1 písm. c) sa obsahová náležitosť zmluvy o spoločenstve spočívajúca v presnej identifikácii obhospodarovaných pozemkov nahrádza údajom, či ide o spoločenstvo na účely obhospodarovania spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (na rozdiel od spoločenstva iba na obhospodarovanie jednej spoločnej nehnuteľnosti). Dôvodom uvedenia tejto skutočnosti je, že také spoločenstvo má odlišný režim rozhodovania o spoločných záležitostiach a rovnako iný režim zániku členstva. Údaj o identifikácii nehnuteľností, ktorý sa z obsahových náležitostí zmluvy vypúšťa, nebude sa musieť uvádzať priamo v zmluve, ale bude súčasťou osobitného zoznamu nehnuteľností, ktorého zmeny a doplnenia nebudú podliehať takému režimu, ako je to pri zmenách zmluvy o spoločenstve.

**K bodom 7, 29 a 30**

Pri spoločenstve, ktoré obhospodaruje spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, sa vlastník, resp. vlastníci pozemku stávajú členmi spoločenstva na základe vlastného rozhodnutia, súhlasného prejavu vôle; pri spoluvlastníkoch na základe rozhodnutia väčšiny ich hlasov podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prehlasovaní spoluvlastníci sa stávajú členmi spoločenstva tiež. V praxi je pritom častá aj situácia, kedy touto menšinovou časťou spoluvlastníkov je štát a nezistení vlastníci, s ktorých podielmi nakladá, resp. ich spravuje fond alebo správca.

Vstup týchto spoluvlastníkov nehnuteľnosti do spoločenstva na účely spoločného obhospodarovania je teda oveľa voľnejší, než pri spoločnej nehnuteľnosti, a je závislý od ich väčšinového súhlasného prejavu vôle. Na jeho základe vstupujú do záväzkového vzťahu – pristupujú k zmluve o spoločenstve. Z toho vyplýva, že i k ukončeniu tohto záväzkového vzťahu, čiže k vystúpeniu zo spoločenstva, môže dôjsť len na základe ich vlastného rozhodnutia, t. j. slobodného prejavu vôle väčšiny spoluvlastníkov (§ 12 ods. 3 a 4). Platný zákon túto situáciu neupravuje explicitne, preto vznikla potreba ustanoviť základný rámec zákonnej úpravy pre podrobnejšiu úpravu takej situácie v interných dokumentoch spoločenstiev. Zmluva o spoločenstve bude podľa § 5 ods. 1 písm. k) preto obsahovať štandardné inštitúty ukončenia záväzkového vzťahu (odstúpenie od zmluvy a jej vypovedanie). S ohľadom na špecifiká hospodárenia v lesoch však bude zároveň povinnosťou upraviť si aj podmienky vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na starostlivosť o les na tých lesných pozemkoch, ktoré patria tým členom spoločenstva, ktorí zo spoločenstva odchádzajú so svojou spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou (§ 12 ods. 3). Z praxe sú totiž známe situácie, kedy vlastníci spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti vstúpili do spoločenstva s cieľom využiť činnosť spoločenstva a prostriedky plynúce z hospodárenia na iných spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach len na účely zhodnotenia porastov na ich vlastných pozemkoch, pričom v čase, keď malo dôjsť k ťažbe, vystúpili zo spoločenstva a výnos z ťažby porastu získali už iba sami, hoci vstupy a investície do jeho výchovy získali počas spoločného obhospodarovania z výsledkov hospodárenia aj na ostatných nehnuteľnostiach. Tomu nemožno zabrániť, ale zákon uloží povinnosť, aby pri vystúpení zo spoločenstva došlo k vyrovnaniu prostriedkov vynaložených počas členstva v spoločenstve na zhodnotenie a výchovu porastu.

Spôsob ukončenia záväzkového vzťahu bude možné uskutočniť inštitútmi vyplývajúcimi z Občianskeho zákonníka, t. j. odstúpením, výpoveďou na základe dohodnutých výpovedných dôvodov, alebo inou dohodou. V každom z uvedených prípadov však bude ustanovená povinnosť vyrovnania nákladov spoločenstva vynaložených na obhospodarovanie predmetne spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania. Túto povinnosť však nebude mať fond, pretože fond sa nezúčastňuje ekonomickej činnosti spoločenstva, nezasahuje do hospodárenia, nakoľko nie je oprávnený podnikať, a spravidla nehlasuje ani vo veciach vstúpenia do spoločenstva ani vystúpenia zo spoločenstva, pokiaľ to nie je nevyhnutné na účely zabezpečenia riadneho obhospodarovania a na účely získania väčšiny hlasov tam, kde ostatní spoluvlastníci nemôžu rozhodnúť bez účasti hlasov, s ktorými disponuje fond.

**K bodu 8**

V porovnaní s platným zákonom sa z vlastného obsahu zmluvy vyčlenia ako prílohy k zmluve dve skupiny údajov. Tak ako v platnom znení bude jednou z nich zoznam členov spoločenstva. Druhou bude podľa § 5 ods. 3 písm. b) zoznam nehnuteľností, ktoré spoločenstvo obhospodaruje (t. j. všetky pozemky patriace do spoločnej nehnuteľnosti, resp. všetky pozemky, ktoré sú spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami). Dôvodom tejto úpravy je mechanizmus zmeny zmluvy o spoločenstve, t. j. rozhodovanie valného zhromaždenia. Valné zhromaždenie naďalej bude rozhodovať podľa § 14 ods. 7 písm. a) o zmenách zmluvy o spoločenstve, no s výnimkou zoznamu členov a zoznamu nehnuteľností. Pozemkový substrát spoločenstva vedený v zozname nehnuteľností a rovnako aj jeho personálny substrát vedený v zozname členov obsahuje údaje, ktoré z hľadiska ich častých zmien nie je vhodné ponechať na hlasovanie valného zhromaždenia v každom jednom prípade. V mnohých prípadoch ide o také zmeny, ktoré nastávajú z dôvodu iných právnych skutočností, kedy je rozhodnutie valného zhromaždenia irelevantné (prevod alebo prechod spoluvlastníckeho podielu na inú osobu, pozemkové úpravy), pretože členovia spoločenstva nemôžu svojím súhlasným či nesúhlasným prejavom vôle ovplyvniť zmenu týchto údajov. Zmeny v oboch uvedených zoznamoch vykoná spoločenstvo automaticky.

V prípadoch, kedy spoločenstvo nadobudne vlastníctvo iných nehnuteľností a tie sa stanú spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami, alebo pri pristúpení nového člena alebo členov do spoločenstva s ich nehnuteľnosťami, je na taký úkon (nakladanie s majetkom spoločenstva, súhlas s pristúpením nového člena a prírastok obhospodarovanej plochy) spravidla potrebný súhlas valného zhromaždenia (ak sa nedohodlo inak), avšak na samotný úkon zmeny údajov v zozname členov a v zozname nehnuteľností, ktoré sú súčasťou zmluvy, nebude potrebné osobitné schválenie valného zhromaždenia, ale iba úkon zodpovedného orgánu spoločenstva.

**K bodu 9**

V záujme riadnej informovanosti členov spoločenstva je potrebné v § 5 ods. 4 zabezpečiť, aby každý člen spoločenstva mal k dispozícii text zmluvy o spoločenstve a stanov, ak boli vydané. Keďže z dôvodu vysokého počtu členov spoločenstiev by vyhotovenie a doručenie oboch týchto interných dokumentov spoločenstva každému jednotlivému členovi predstavovalo vysoké náklady, ustanovuje sa len povinnosť spoločenstva vydať členovi tieto dokumenty, ak o to člen sám požiada. Nič však nebráni spoločenstvu, aby iniciatívne každému členovi tieto dokumenty doručilo, ak dokáže také náklady uniesť. Dôsledná informovanosť všetkých členov spoločenstva by mala byť záujmom tak členov spoločenstiev ako aj spoločenstiev samotných.

**K bodu 10**

Ustanovenie § 6 písm. a) upravuje jeden zo zákonných dôvodov zrušenia spoločenstva, t. j. ak taký dôvod nastane, spoločenstvo sa zrušuje a okresný úrad vykoná v registri taký zápis aj bez návrhu, resp. bez oznámenia.

Tento dôvod zrušenia spoločenstva je v platnom znení zákona podmienený nadobudnutím vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností jedným vlastníkom, kedy logicky stráca význam akékoľvek spoločné hospodárenie, nakoľko zaniklo spoluvlastníctvo a spoločenstvo má už len jedného člena.

Z praxe však vyplýva, že podobná situácia nastáva i vtedy, ak počet členov spoločenstva (t. j. vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností) klesne pod počet, ktorý je minimálne potrebný na obsadenie všetkých zákonom ustanovených orgánov spoločenstva, t. j. výboru (podľa platného zákona potrebných je 5 členov spoločenstva) a dozornej rady (aspoň 2 členovia spoločenstva). Návrh zákona preto ustanovuje, že k zrušeniu spoločenstva dôjde zo zákona i vtedy, ak počet členov spoločenstva klesne pod počet potrebný aspoň na obsadenie zákonom ustanovených volených orgánov spoločenstva. Zároveň s úpravou príslušného ustanovenia (zníženie minimálneho počtu členov výboru na 3) je tento počet 5 členov spoločenstva. Ide tu o sledovanie záujmu na riadnom fungovaní spoločenstva a plnení jeho úloh tak voči členom ako aj voči povinnostiam riadneho hospodára. Zrušením spoločenstva v žiadnom prípade nedochádza k zásahu do vlastníckych pomerov na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, pretože majetkový substrát členov spoločenstva je oddelený od organizačného substrátu, čo platí aj v súčasnosti (zmena majetkových pomerov je príčinou zmien v organizačnom substráte, nie naopak).

**K bodu 11**

V § 6 sa dopĺňa odsek 2, ktorý ustanovuje podmienky, kedy napriek tomu, že nastala jedna z dvoch osobitných právnych skutočností majúcich za následok zrušenie spoločenstva, k zrušeniu nedôjde, resp. zápis o zrušení v registri sa vymaže, a to tým, že dôvod zrušenia odpadne. Odpadnutie dôvodu musí nastať pred vymazaním spoločenstva z registra. Cieľom je umožniť spoločenstvu, ktorému sa podarí odvrátiť svoj zánik a príčiny, ktoré k nemu viedli, aby mohlo naďalej vykonávať svoju činnosť v plnom rozsahu.

 Týka sa to dôvodu zrušenia spoločenstva zo zákona pri poklese počtu členov pod ustanovené minimum a dôvodu zrušenia spoločenstva z vlastnej vôle (rozhodnutím valného zhromaždenia). Ak v čase medzi vznikom právnej skutočnosti zakladajúcej zrušenie spoločenstva a jeho zánikom (to zn. vymazaním spoločenstva z registra) stúpne počet členov na alebo nad zákonom ustanovené minimum, alebo ak valné zhromaždenie zruší svoje rozhodnutie o zrušení spoločenstva, zrušenie spoločenstva nenastane, resp. ak už nastalo a bolo uvedené v registri, tento zápis sa z registra vymaže a účinky zrušenia zaniknú, v dôsledku čoho spoločenstvo pokračuje vo svojej činnosti. V nadväznosti na to sa upravujú ustanovenia o konaní okresného úradu. Ak taká situácia nastane, je na spoločenstve, aby včas a bez zbytočného odkladu oznámilo odpadnutie dôvodu zrušenia spoločenstva okresnému úradu tak, aby okresný úrad nepristúpil k vymazaniu spoločenstva z registra.

Zároveň sa dopĺňa odsek 3, ktorý ustanovuje právo ktoréhokoľvek člena spoločenstva podať návrh na súd o zrušenie spoločenstva. Dôvodom je potreba zabezpečiť zrušenie a zánik takých spoločenstiev, ktoré sú napriek dostatočnému počtu svojich členov nefunkčné, nie sú schopné dosiahnuť rozhodnutie na valnom zhromaždení, ich výbor a dozorná rada nie sú legitímne (uplynulo im funkčné obdobie alebo nemajú minimálny počet členov), pričom nenastúpili ani náhradníci za chýbajúcich členov a ani zhromaždenie nebolo ani opakovane schopné napraviť tento stav. Ide tu o kumulatívne podmienky, to zn., že uvedené okolnosti musia existovať naraz, súbežne. V tomto prípade sa spoločenstvo stáva absolútne nefunkčným a nie je iný spôsob, ako dosiahnuť jeho zrušenie, iba podaním návrhu na súd. Toto právo má každý člen spoločenstva, keďže má primárny právny záujem na riadnom hospodárení s nehnuteľnosťami. K zrušeniu spoločenstva dôjde spôsobom podľa odseku 1 písm. b).

**K bodu 12**

V § 7 sa upravujú niektoré pravidlá súvisiace s konaním zrušeného spoločenstva.

V odseku 1 sa spresňuje, že všeobecné ustanovenia o likvidácii sa uplatnia len vtedy, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou.

Vkladá sa nový odsek 2, ktorý ustanovuje obmedzenie pre konanie spoločenstva, ktoré je zrušené alebo sa zrušuje. Toto obmedzenie limituje konanie spoločenstva nielen na výkon právnych úkonov smerujúcich iba k jeho zániku, ale v záujme riadnej starostlivosti o pôdu a lesy sa ukladá spoločenstvu, ktoré sa zrušilo alebo ktoré rozhodlo o svojom zrušení, zabezpečiť v určenej dobe aj obhospodarovanie lesných pozemkov a lesných porastov a hospodárenie na poľnohospodárskych pozemkoch, t. j. určiť obhospodarovateľa. Toto konanie zákon zveruje spoločenstvu, t. j. likvidátorovi, ktorý koná za zrušené spoločenstvo (t. j. iba v prípadoch zrušenia s likvidáciou), alebo valnému zhromaždeniu, t. j. schôdzi vlastníkov dotknutých nehnuteľností (najmä v prípadoch zrušenia bez likvidácie). Dôvodom tejto úpravy je skutočnosť, že podľa platného zákona môže spoločenstvo v likvidácii vykonávať iba úkony smerujúce k svojmu zániku. Také spoločenstvo, jeho členovia a likvidátor však opomínajú svoju povinnosť určiť obhospodarovateľa pozemkov, čo spôsobuje problémy nielen im, ako vlastníkom pozemkov zodpovedných za ich riadnu starostlivosť, ale aj orgánom štátnej správy na úseku ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesného hospodárstva.

V odseku 3 sa ustanovuje zákaz zmeny právnej formy spoločenstva na inú právnuickú osobu, t. j. družstvo, obchodnú spoločnosť ale aj iné, napr. občianske združenie. Dôvodom je skutočnosť, že v doterajšej právnej úprave nebol tento postup spoločenstva upravený a nevyhnutne sa museli analogicky aplikovať len príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka, čo však viedlo k zložitým situáciám a k vzniku nejasného a nejednoznačného postavenia členov zaniknutého spoločenstva k vzniknutej právnickej osobe, najmä pokiaľ išlo o členstvo, vklad do imania, veľkosť podielov, postavenie členov, ktorí nesúhlasili so zmenou právnej formy atď. Prípady zmeny právnej formy, ktoré nastali pred účinnosťou tohto návrhu zákona, riešia prechodné ustanovenia.

Uvedený zákaz zmeny právnej formy však v žiadnom prípade nebráni členom spoločenstva, aby zrušili svoje spoločenstvo a založili inú právnu formu zabezpečujúcu sledovanie ich spoločných záujmov.

V § 8 sa upravujú niektoré základné znaky spoločnej nehnuteľnosti. Spoločná nehnuteľnosť predstavuje osobitnú kategóriu nehnuteľnosti v spoluvlastníctve. Spoločná nehnuteľnosť spravidla pozostáva z viacerých parciel, no je zároveň jednou nedeliteľnou vecou, hoci pozostáva z niekoľkých častí. Spoločnou nehnuteľnosťou je i v platnom zákone tá nehnuteľnosť, ktorá bola takto reštituovaná, to zn. jej vlastníctvo, resp. jej držba bola vrátená pôvodným vlastníkom, na ktorých sa vzťahovali zrušené predpisy upravujúce postavenie a činnosť bývalých tzv. „spoločenstevných“ útvarov (pozemkové, lesné, pasienkové, želiarske spoločenstvá, urbáre, komposesoráty atď.); je ňou teda historicky daná spoločná nehnuteľnosť, čo sa v návrhu zákona objasňuje vložením nového odkazu nad definíciu spoločnej nehnuteľnosti. Tu treba upozorniť, že na povahu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti nemá vplyv to, aký historický pôvod má alebo malo pozemkového spoločenstvo združujúce vlastníkov nehnuteľnosti. Všetky „spoločenstevné“ útvary boli zjednotené do inštitútu pozemkového spoločenstva s jednotnou právnou úpravou už zákonom č. 181/1995 Z. z. Preto nie je podstatné, do ktorej kategórie podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) spoločenstvo patrí, pretože ide vždy o jeden inštitút pozemkového spoločenstva, ktorý nemá vplyv na charakter vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Uvedené ustanovenia len reflektujú rôznorodý a častokrát protiprávny stav pretrvávajúci od roku 1996, kedy útvary uvedené v § 2 ods. 1 písm. a) a b) mali byť pretransformované na pozemkové spoločenstvá už od roku 1996, zatiaľ čo útvary uvedené v § 2 ods. 1 písm. c) sú už spoločenstvami vzniknutými a existujúcimi podľa zákona č. 181/1995 Z. z. a zákona č. 97/2013 Z. z.

Pokiaľ ide o otázku vzniku spoločnej nehnuteľnosti ako novej majetkovej podstaty, právny poriadok nikdy neustanovoval postup, akým by v súčasnosti mohla vzniknúť nová spoločná nehnuteľnosť (to zn. nejakou osobitnou dohodou vlastníkov samostatných nehnuteľností o vytvorení spoluvlastníctva, ktoré by bolo nedeliteľné a nezrušiteľné). Tento postup síce nikdy nebol ani zakázaný, avšak zo všetkých dotknutých právnych predpisov vyplýva, že vôľou zákonodarcu nikdy nebolo, aby tento typ spoluvlastníctva vznikal ako nový, „nehistorický“ jav. Svedčí o tom skutočnosť, že právna úprava vždy odkazovala len na právnu úpravu uhorských zákonných článkov, t. j. fixovala predmetné pozemkové vlastníctvo len na podmienky, ktoré vznikli v minulosti, a neumožňovala toto „historické“ nedeliteľné spoluvlastníctvo zriaďovať v modernej dobe ako nový fenomén. Treba pritom upozorniť, že spoločná nehnuteľnosť nemohla a nemôže vzniknúť uzatvorením zmluvy o pozemkovom spoločenstve ani vznikom pozemkového spoločenstva – tu dochádza iba k vytvoreniu organizačného substrátu, v ktorom spoluvlastníci realizujú svoje vlastnícke oprávnenia, nie k zásahu do majetkových pomerov vlastníkov pozemkov. Na tejto základnej charakteristike a definícii spoločnej nehnuteľnosti sa návrhom novely v porovnaní s platným zákonom nič nemení, pretože ponímanie spoločnej nehnuteľnosti ostáva nezmenené. Z tohto dôvodu nie je ani možné, aby sa rozsah spoločnej nehnuteľnosti rozširoval v porovnaní s jej „historicky“ daným rozsahom. Navyše, ani pre tento postup právny poriadok nepozná osobitný postup. V praxi by pritom bolo len ťažko predstaviteľné, akým spôsobom by sa na pozemok, o ktorý sa rozširuje spoločná nehnuteľnosť, premietli spoluvlastnícke podiely na spoločnej nehnuteľnosti. Vyžadovalo by si to súhlas 100 % spoluvlastníkov, čo je sotva reálne. V prípadoch, kedy je systém spoluvlastníckych podielov na jednotlivých parcelách patriacich do spoločnej nehnuteľnosti roztrieštený a nejednotný, by nebolo možné určiť, ktorí spoluvlastníci a v akých podieloch by sa mali stať spoluvlastníkmi novonadobúdanej časti spoločnej nehnuteľnosti. Rozširovanie spoločných nehnuteľností by pritom bolo v rozpore so súčasnou i s navrhovanou úpravou, ktorej cieľom je skôr redukcia fenoménu spoločnej nehnuteľnosti, než jeho posilňovanie.

Na rozdiel od „obyčajného“ spoluvlastníctva nie je podľa platného znenia zákona pri spoločnej nehnuteľnosti možné spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať ho, a to ani čiastočne. Zásadu nedeliteľnosti v platnom zákone prelamuje § 8 ods. 2 ustanovujúci päť prípadov, kedy je možné od spoločnej nehnuteľnosti oddeľovať jej časti.

V odseku 1 sa navrhuje úplne odstrániť zásadu nedeliteľnosti i úplný zákaz zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva. Táto zmena zakladá právo spoluvlastníkov zrušiť a vyporiadať si spoluvlastníctvo; ide teda len o právo takto sa rozhodnúť, resp. dohodnúť, nie o povinnosť. K takému postupu môže dôjsť, ak bude záujem spoluvlastníkov a bude k dispozícii dostatok finančných prostriedkov na realizáciu jednoduchej pozemkovej úpravy podľa § 11 ods. 13 zákona č. 330/1991 Zb. Na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva (a to i čiastočné) pritom v zásade bude podľa uvedeného osobitného postupu potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny spoluvlastníkov, čo predstavuje akýsi samoregulačný mechanizmus pôsobiaci opačným smerom, ktorý má aj funkciu ochrany proti dominantnému postaveniu a tlaku majoritných spoluvlastníkov. Zrušiť a vyporiadať spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti pritom bude možné, iba ak sa dodržia všeobecné opatrenia proti drobeniu pozemkov ustanovené zákonom č. 180/1995 Z. z.

Dôvodom tejto zmeny je negatívny trend, ktorý sa s časom zhoršuje. Počet spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností neustále narastá, dochádza k stále výraznejšiemu zmenšovaniu spoluvlastníckych podielov, avšak naopak klesá počet aktívnych spoluvlastníkov, ktorí sa chcú zúčastňovať života spoločenstva predovšetkým na valnom zhromaždení. V dôsledku týchto dvoch trendov sa spoločenstvá stávajú neschopnými rozhodovať, valné zhromaždenia nie sú schopné dosiahnuť potrebnú väčšinu hlasov, čo má negatívny vplyv nielen na realizáciu vlastníckeho práva samotných členov spoločenstiev, ale aj na verejný záujem na riadnom obhospodarovaní poľnohospodárskej pôdy a lesov.

Druhým dôvodom tejto úpravy je skutočnosť, že v mnohých prípadoch do okruhu spoluvlastníkov prenikli špekulatívni nadobúdatelia podielov spoločnej nehnuteľnosti a získavajú v spoločenstve výraznú prevahu alebo dokonca väčšinový podiel. V dôsledku toho je početne prevažná väčšina minoritných spoluvlastníkov vždy prehlasovaná jedným alebo len niekoľkými majoritnými spoluvlastníkmi. Nie je cieľom zákona, aby tieto nevyvážené právne vzťahy nebolo možné riešiť niektorým z legálnych nástrojov usporiadania svojich vlastníckych vzťahov. Zákon preto dáva možnosť dohodnúť sa na aspoň čiastočnom vyporiadaní vlastníctva, kedy mohlo dôjsť k rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti na vlastnícke celky pôvodných minoritných spoluvlastníkov na jednej strane a majoritných vlastníkov na druhej strane.

Napriek odstráneniu zásady nedeliteľnosti zákon naďalej ponecháva spoločnú nehnuteľnosť ako osobitne definovanú nehnuteľnú vec, pretože i naďalej pôjde o historicky vymedzený súbor pozemkov a naďalej sa na jej užívanie a nakladanie s vlastníctvom jej podielov vzťahujú určité osobitosti, ktoré by sa na ňu nevzťahovali, ak by bola považovaná iba za nehnuteľnosť v „obyčajnom“ spoluvlastníctve.

Z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy v doterajšom zákone sa v odseku 1 explicitne riešia prípady, kedy súčasťou spoločnej nehnuteľnosti je aj stavba. Z hľadiska jedného z primárnych cieľov zákona, ktorým je záujem na riadnom obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy, nie je opodstatnené, aby súčasťou spoločnej nehnuteľnosti boli naďalej aj stavby, hoci sú jej historickou súčasťou na základe pôvodnej právnej úpravy. Zákon vyníma stavby z definície spoločnej nehnuteľnosti, v čoho dôsledku sa tieto stavby, ktoré dosiaľ boli spoločnou nehnuteľnosťou, stávajú len nehnuteľnosťou v „obyčajnom“ spoluvlastníctve, ktoré je možné voľne zrušiť a vysporiadať.

V odseku 2 sa v porovnaní s platným znením vytvára flexibilný priestor na oddeľovanie časti spoločnej nehnuteľnosti vždy, ak o tom rozhodne valné zhromaždenie, nie iba v piatich taxatívne vymedzených prípadoch, ktoré ustanovuje platný zákon. Prax ukazuje, že päť vymedzených prípadov nepokrýva všetky situácie, kedy je v záujme členov spoločenstva ako aj riadneho a plnohodnotného využívania dotknutej nehnuteľnosti vhodné a potrebné vyčleniť ju z celku spoločnej nehnuteľnosti. Preto sa pristupuje k liberalizácii týchto dôvodov a oddeleniu dotknutej časti len na základe vôle jej spoluvlastníkov. Pritom sa upresňuje, že o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti rozhodujú na valnom zhromaždení iba vlastníci dotknutej spoločnej nehnuteľnosti, nie všetci členovia spoločenstva, čo je dôležité vtedy, ak spoločná nehnuteľnosť je len jednou zo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; má sa tak zabezpečiť, aby o takto závažnom nakladaní so spoločnou nehnuteľnosťou nerozhodovali osoby, ktoré k nej nemajú vlastnícke právo.

Ak dôjde k oddeleniu časti od spoločnej nehnuteľnosti, táto oddelená nehnuteľnosť prestáva byť súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, čo vyplýva i z platného znenia zákona; návrhom novely sa táto skutočnosť len explicitne konštatuje s cieľom objasniť dôsledky právneho úkonu oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti. Oddelením časti od spoločnej nehnuteľnosti sa výmera spoločnej nehnuteľnosti zmenšuje a oddelená časť predstavuje novovzniknutú nehnuteľnosť, ktorá je len nehnuteľnosťou v „obyčajnom“ spoluvlastníctve. Okamihom oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti je právoplatný zápis do katastra nehnuteľností.

Z dôvodu potreby upraviť postavenie oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti a určiť základný rámec jej užívania a obhospodarovania zákon podporným spôsobom ustanovuje, že sa automaticky stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak. Dôvodom je praktická aplikácia zákona, pri ktorej členovia spoločenstva často opomínajú určiť, akým spôsobom sa bude oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti užívať, obhospodarovať atď., pričom nemajú na zreteli, že jej oddelením od spoločnej nehnuteľnosti ju zároveň vyňali z užívania spoločenstva.

V odseku 3 sa z dôvodu potreby jasnej úpravy ustanovuje, že ak dochádza iba k vytvoreniu novej parcely v rámci spoločnej nehnuteľnosti, nie je to oddelením jej časti, ale len vytvorením jej novej súčasti, to zn. bez zmenšenia výmery spoločnej nehnuteľnosti o jej oddelenú časť. Takto vzniknutá parcela ostáva súčasťou spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve tých istých vlastníkov.

**K bodu 13**

Legislatívno-technická úprava v súvise s § 10 ods. 4.

**K bodu 14**

V § 9 ods. 3 sa vypúšťa povinnosť nového člena spoločenstva, ktorý sa vlastníkom podielu stal v dôsledku prevodu alebo prechodu práva, pristúpiť k zmluve o spoločenstve a explicitne sa ustanovuje univerzálna sukcesia do práv a povinností právneho predchodcu vrátane tých, ktoré vyplývajú zo zmluvy o spoločenstve. Platný zákon uvedenú povinnosť obsahoval preto, že rozlišoval medzi tzv. zákonným členstvom (t. j. v rozsahu len tých práv a povinností, ktoré členovi vyplývajú iba zo zákona) a tzv. zmluvným členstvom (t. j. v rozsahu aj práv a povinností ustanovených v zmluve o spoločenstve, ktoré mohli ustanovovať určitý nadštandard oproti zákonu). Vychádzajúc však z prvej časti ustanovenia odseku 3 sa vypúšťaná časť ustanovenia javí ako nadbytočná: nadobúdateľ podielu vstupuje do práv a povinností svojho právneho predchodcu v plnom rozsahu, t. j. tak v rozsahu tzv. zákonného ako aj tzv. zmluvného členstva. Nie je preto potrebné, aby nový člen pristupoval k zmluve o spoločenstve osobitným úkonom. V praxi sa navyše ukázalo, že noví členovia spoločenstiev túto svoju povinnosť ignorovali, pričom nebola ani vynútiteľná, nakoľko vstup do záväzkového vzťahu je predmetom ich dispozičnej autonómie a nemožno nikoho nútiť, aby vstúpil do určitého záväzkového vzťahu.

**K bodom 15 a 16**

Ide o úpravu ustanovení uvedených v § 9 ods. 7 platného zákona týkajúcich sa predkupného práva pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti. Touto úpravou sa nemení režim vylúčenia predkupného práva pri prevode na iného spoluvlastníka, ktorý je ustanovený platným zákonom, dochádza však úprave niektorých detailov a úprave formálneho členenie ustanovení preto, že tak, ako boli ustanovenia uvedená v platnom zákone, spôsobovali nedorozumenia a chybnú aplikáciu tak zo strany účastníkov prevodu vlastníctva ako aj zo strany katastrálnych odborov okresných úradov a dokonca i súdov. Z tejto nesprávnej aplikácie vyplynuli napríklad situácie, kedy došlo k prevodu na tretiu osobu bez ponuky osobám oprávneným z predkupného práva a bol zamietnutý návrh na vyslovenie relatívnej neplatnosti, alebo nebol povolený vklad vlastníctva pri prevode medzi spoluvlastníkmi, pretože nebola uskutočnená ponuka prostredníctvom výboru, alebo bola dokonca konštatovaná neaplikovateľnosť prvej vety platného odseku 7 pre údajný rozpor s druhou vetou.

Platná úprava uvedená v odseku 7 obsahovala dve osobitné pravidlá voči všeobecnej úprave predkupného práva. Tieto pravidlá navzájom nesúvisia, každé samostatne má postavenie *lex specialis* voči všeobecnej úprave Občianskeho zákonníka. Prvé pravidlo ustanovuje, že pri prevode podielu na iného člena spoločenstva nemajú ostatní spoluvlastníci predkupné právo. Druhé pravidlo len ustanovuje, že ak sa prevádza podiel na tretiu osobu, kedy podľa všeobecnej úpravy ostatní spoluvlastníci predkupné právo vždy majú (okrem prípadu, že ide o prevod blízkej osobe), tak ponuku na prevod voči ostatným spoluvlastníkov je prevodca povinný realizovať prostredníctvom výboru spoločenstva.

Novela má priniesť tieto zmeny:

V odseku 7 (bod 14) sa uvádza len ustanovenie týkajúce sa prevodu medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti. Neuvádza sa, že ide o prevod medzi členmi spoločenstva, pretože by mohlo ísť aj o členov, ktorí sú vlastníkmi inej spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Cieľom je len, aby išlo o prevod v komunite spoluvlastníkov jednej nehnuteľnosti. Inak sa ponecháva režim, ktorý je upravený i platným zákonom. Ak sa prevádza podiel spoločnej nehnuteľnosti medzi jej spoluvlastníkmi, to zn. na iného spoluvlastníka, vylučuje sa predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Dôvodom je umožniť kumuláciu drobných podielov s cieľom eliminovať enormnú rozdrobenosť. Cieľom je rovnako odbremeniť prevodcu od oslovovania ostatných spoluvlastníkov (ktorých sú spravidla desiatky, najčastejšie stovky a niekedy i tisíce), pretože ak sa podiel prevedie na iného spoluvlastníka, ostane vlastníctvo podielu zachované v okruhu existujúcich spoluvlastníkov a nedôjde k nekontrolovanému vstupovaniu nových členov do pozemkového spoločenstva.

V odseku 8 (bod 15) sa upravuje iba osobitná úprava realizácie predkupného práva pri prevode na tretiu osobu, t. j. osobu, ktorá nie je spoluvlastníkom dotknutej spoločnej nehnuteľnosti. Prevodca už nebude povinný ponuku voči ostatným spoluvlastníkom realizovať prostredníctvom výboru, ale ostane to jeho právom. Výbor v prípade využitia tohto členovho práva bude postupovať podľa oprávnenia v odseku 10 alebo bude povinný postupovať podľa § 14 ods. 1. Ak predkupné právo nebude uplatnené alebo ak spoločenstvo neuplatní svoje právo podľa odseku 10, prevodca môže podiel previesť na tretiu osobu. Dôvodom tejto úpravy je, že povinnosť prevodcu realizovať ponuku prostredníctvom výboru negatívne zasiahla prevodcu vtedy, ak potreboval prevod realizovať čo najskôr a nemohol čakať napr. až jeden rok na zvolanie valného zhromaždenia, na ktorom táto jeho ponuka mala byť prerokovaná. V praxi sa vyskytli i prípady, kedy výbor spoločenstva sám prevodcovi oznámil, že predkupné sa neuplatňuje bez toho, že by vôbec túto ponuku oznámil osobám, ktoré sú z predkupného práva oprávnená, t. j. členom spoločenstva.

Ani platný zákon a ani návrh jeho novely sa netýka osobitnej situácie prevodu na blízku osobu, nezasahuje do inštitútu relatívnej neplatnosti a ani nezasahuje do konania katastrálneho orgánu, to zn., že zákon nezveruje katastrálnemu orgánu oprávnenie preverovať, či došlo alebo nedošlo k porušeniu predkupného práva, a vyvodzovať z toho následok v podobe nepovolenia vkladu, pretože jediným orgánom kompetentným zriadiť nápravu pri porušení predkupného práva je súd. Porušenie predkupného práva teda spôsobuje relatívnu neplatnosť, tak ako to vyplýva z § 40a Občianskeho zákonníka, pričom oprávnenie ju konštatovať patrí iba súdu, nie katastrálnemu orgánu.

**K bodu 17**

Tak, ako v prípade úpravy ustanovenia § 2 ods. 3 o obmedzení drobenia podielov spoločnej nehnuteľnosti, aj v ustanovení § 9 ods. 9 o zákaze prevodu podielov len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti sa vkladá i prechod vlastníctva. Dôvody sú totožné: spoločná nehnuteľnosť je napriek svojmu zloženiu z viacerých parciel len jednou vecou, takže vlastníctvo podielu sa týka každej jednotlivej časti tejto spoločnej veci. Logickým následkom preto musí byť, že ak dochádza k zmene vlastníctva podielu, týka sa táto zmena všetkých častí spoločnej nehnuteľnosti. Nezáleží pritom, aký je titul zmeny vlastníctva, rovnaký následok musí nastať pri prevode i prechode. „Rozštiepením“ podielu na jednotlivé časti spoločnej nehnuteľnosti dochádza k faktickému rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti na viac nehnuteľností s odlišnými systémami spoluvlastníckych podielov, nehovoriac o tom, že tu v rozpore s právom dochádza k premene ideálneho spoluvlastníckeho podielu na reálne vlastníctvo časti pôvodne spoločnej veci. Neobstojí tu protiargument o ústavnoprávnej ochrane dedenia, pretože prechodom podielu na všetkých parcelách nedochádza k negatívnemu zásahu do dedenia. Naopak, tým, že dedič získa po poručiteľovi podiel len na časti spoločnej veci, dochádza k poškodeniu jeho dedičského nároku.

**K bodu 18**

V § 9 sa navrhuje vložiť ustanovenie nového odseku 10, ktoré zavádza konanie spoločenstva ako zástupcu spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti vo veci nadobudnutia podielu na spoločnej nehnuteľnosti v prospech všetkých spoluvlastníkov. Toto konanie spoločenstva bude závislé od rozhodnutia spoluvlastníkov.

Dôvodom vloženia tohto ustanovenia je záujem na znižovaní počtu extrémne drobných (a preto ekonomicky nezaujímavých) podielov, záujem na zvyšovaní výmery ostatných podielov, záujem na odkúpení podielov takých spoluvlastníkov, ktorí nemajú záujem o účasť na činnosti spoločenstva, a taktiež záujem spoluvlastníkov zamedziť nadobudnutiu vlastníctva podielu v prospech špekulatívnych nadobúdateľov. Vzhľadom na značnú ťažkosť skupovania podielov jednotlivými spoluvlastníkmi sa ukazuje ako potrebné umožniť členom spoločenstva, aby poverili spoločenstvo konaním vo veci nadobudnutia vlastníctva prevádzaného spoluvlastníckeho podielu. Spoločenstvo týmto spôsobom môže za svojich členov uplatniť predkupné právo pri prevode podielu na tretiu osobu podľa predchádzajúceho odseku. Nadobúdateľom podielu sa stanú všetci spoluvlastníci, to zn. že prevádzaný podiel sa pomerne rozdelí a priráta k podielom ostatných spoluvlastníkov, čím ich podiely narastú.

Kúpnu cenu bude hradiť spoločenstvo zo svojho majetku.

Spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru možno týmto konaním poveriť na valnom zhromaždení ad hoc alebo je možné mu toto oprávnenie zveriť priamo v zmluve o spoločenstve alebo v stanovách.

**K bodu 19**

Na rozdiel od platného znenia zákona, ktoré úplne zakazuje spoločenstvu nadobúdať podiely spoločnej nehnuteľnosti – a to akejkoľvek spoločnej nehnuteľnosti vrátane tej, na ktorej samo hospodári – sa tento zákaz v návrhu novely v § 9 ods. 11 zmierňuje a zároveň sa toto pravidlo rozširuje aj na spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť. Základným východiskom je, že spoločenstvo má právo nadobúdať vlastníctvo podielu na spoločnej nehnuteľnosti, resp. na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, pričom zákon toto právo len obmedzí čo do veľkosti vlastneného spoluvlastníckeho podielu. Spoločenstvo teda bude môcť nadobudnúť vlastníctvo podielov až dovtedy, kým jeho podiel na danej spoločnej nehnuteľnosti nepresiahne 49 %. Dôvod tejto úpravy je podobný ako pri zavedení možnosti spoločenstva nadobúdať v prospech svojich členov podiely spoločnej nehnuteľnosti, to zn. znižovať počet extrémne drobných podielov, odkupovať podiely neaktívnych spoluvlastníkov a zamedziť nadobudnutiu vlastníctva podielu v prospech špekulatívnych nadobúdateľov.

Hoci cieľom platného zákona bolo, aby sa spoločenstvo nestávalo členom seba samého, k takým situáciám dochádzalo pred účinnosťou platného zákona (pred rokom 2014). Uvedený absolútny zákaz teda neplnil v plnom rozsahu svoj účel.

Keďže však nie je v záujme členov spoločenstiev, aby jeden spoluvlastník získal rozhodujúcu väčšinu hlasov, a je v rozpore s inštitútom spoločenstva, aby spoločenstvo získalo samo v sebe rozhodujúce postavenie a hospodárilo len na základe vôle výboru a bez ohľadu na vôľu počtom prevažujúcich ostatných členov spoločenstva, prípadne aby získalo 100 % podielov a stalo sa výlučným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, čo by viedlo k jeho zrušeniu, zániku a tým aj k zániku vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti ako takej, ustanovuje sa maximálny limit pre vlastníctvo spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti, a to 49 %, teda „podpolovičný“ podiel.

**K bodu 19**

Ide o úpravu § 9 ods. 13, ktorá sprehľadňuje spôsob nakladania s podielmi na oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond, v prípade prevodu ich vlastníctva. Ak sa prevádzaj oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti, každý spoluvlastník prevádza len svoj podiel, preto i fond vystupuje pri prevode týchto podielov analogicky samostatne. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti už nie je spoločnou nehnuteľnosťou ale je bežnou nehnuteľnosťou v spoluvlastníctve. Na postup fondu sa preto tak podľa platného znenia zákona ako aj podľa návrhu zákona vzťahujú ustanovenia zákona č. 180/1995 Z. z. Zjednocuje sa spôsob prijímania výnosu fondom z tohto predaja so spôsobom ustanoveným v citovanom zákone.

Dopĺňa sa zároveň časť ustanovenia, ktorá reflektuje situáciu, kedy pri nakladaní s oddelenou časťou spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je lesným pozemkom a z tohto dôvodu prejde do správy správcu, právo na náhradu patrí správcovi.

**K bodu 21**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 22**

Z podobného dôvodu ako v § 9 ods. 13 sa zasahuje i do nájomných vzťahov medzi fondom a spoločenstvom. Platný zákon ustanovuje, že fond nemôže podiely spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje a s ktorými nakladá, sám užívať, ale je povinný ich prenajať spoločenstvu, resp. tretej osobe, ktorej svoje podiely prenajali vlastníci spoločnej nehnuteľnosti, a to za rovnakých podmienok. Ide rovnako o nesystémový jav. Ak vznikom spoločenstva vzniká spoločenstvu aj právo obhospodarovateľa, teda držiteľa a užívateľa spoločnej nehnuteľnosti, vzniká toto postavenie spoločenstva vo vzťahu ku všetkým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, to zn. aj voči fondu ako správcovi, ktorý s určenými podielmi disponuje. Nie je teda dôvod na to, aby fond osobitným právnym úkonom prenášal časť vlastníckych oprávnení na spoločenstvo (teda právo držať, užívať a poberať plody z nehnuteľnosti). Spoločenstvo ich užíva priamo zo zákona. Ani členovia spoločenstva nie sú povinní prenajať spoločenstvu svoje podiely, takže nie je dôvod na to, aby tak robil osobitne iba fond.

Z praxe vyplývajú pritom poznatky, že fond napriek svojej povinnosti uzatvárať so spoločenstvami nájomné zmluvy nebol schopný nájomné zmluvy uzatvoriť, pretože nedošlo k dohode so spoločenstvami. Táto povinnosť je preto v drvivej väčšine prípadov neúčelná.

Návrh zákona preto v § 10 ods. 3 vychádza zo situácie, že spoločenstvo je z titulu svojich zákonných funkcií a od momentu svojho vzniku užívateľom spoločnej nehnuteľnosti voči všetkých spoluvlastníkom ako aj voči fondu. Fond z tohto dôvodu má analogicky ako každý spoluvlastník nárok na podiel na zisku spoločenstva z hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti. Pre úplnosť je potrebné dodať, že z § 20 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. vyplýva, že oprávnenia fondu k podielom spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 2 zanikajú doručením výpisu z katastra nehnuteľností, ktorým vlastník preukáže vlastníctvo k týmto podielom.

Vpúšťa sa druhá časť ustanovenia o povinnosti fondu prenajať podiely, s ktorými disponuje, tej tretej osobe, ktorej vlastníci spoločnej nehnuteľnosti túto prenajmú. Ak totiž spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti dokážu váhou svojich podielov rozhodnúť o uzatvorení nájomnej zmluvy s nájomcom sami (t. j. ak tak rozhodnú nadpolovičnou väčšinou počítanou podľa podielov v zmysle § 139 ods. 2 OZ), nie je už potrebné, aby fond osobitne uzatváral svoju paralelnú nájomnú zmluvu s tým istým nájomcom, pretože dotknutému nájomcovi vznikne užívacie právo k nehnuteľnosti na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s ostatnými spoluvlastníkmi.

**K bodu 23**

Úprava § 10 ods. 4 sa týka jednak legislatívno-technickej úpravy a jednak situácie, kedy na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktorá nie je spoločnou nehnuteľnosťou a je lesným pozemkom, vykonáva úlohy správcu podielov vo vlastníctve štátu a neznámych vlastníkov Lesy SR, š. p.

Pokiaľ ide o jednotlivé veci, ktorých sa účasť fondu týka, patrí medzi ne aj rozhodovanie o nákupe podielov na spoločnej nehnuteľnosti v prospech všetkých spoluvlastníkov prostredníctvom výboru. Je to preto, že týmto postupom sa mení predmet vlastníctva (zvyšuje sa podiel každého spoluvlastníka a znižuje sa počet podielov), takže každý vlastník, resp. zástupca vlastníka (fond) musí mať možnosť účasti na rozhodovaní o tejto dôležitej zmene predmetu vlastníctva.

**K bodu 24**

Z dôvodu jasnosti právnej úpravy sa v § 10 ods. 5 explicitne ustanovuje, že fond koná za vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje a s ktorými nakladá, iba vo veciach vlastníctva, pretože vo veciach užívania a hospodárenia na dotknutých pozemkoch koná za tieto osoby spoločenstvo prostredníctvom svojho výboru podľa § 16 ods. 2. To však implicitne vyplýva aj z doterajšej právnej úpravy, takže nedochádza k zmene právnej úpravy, iba k jej precizovaniu.

**K bodom 25 a 26**

V nadväznosti na oprávnenie spoločenstva nadobudnúť v prospech svojich členov, ktorí sú vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti, jej podiely tým, že v ich mene uplatní ich predkupné právo, sa v § 11 ods. 3 a 5 upravuje i konanie fondu vo veci predaja podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu. Fond teda bude rovnako postupovať vtedy, ak predkupné právo uplatnia jednotliví spoluvlastníci, i vtedy, ak spoločenstvo uplatní za svojich členov ich predkupné právo.

Ak dôjde k súbehu uplatnenia predkupných práv, dotknuté strany musia dospieť k dohode, čo však nie je potrebné ani vhodné bližšie upravovať zákonom.

**K bodu 27**

Z dôvodu jasnosti právnej úpravy sa v § 12 ods. 1 explicitne ustanovuje, že spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou môže byť i spoločná nehnuteľnosť, to zn. že členmi spoločenstva na účely spoločného obhospodarovania v takom prípade sú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Pojem „spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť“ nereflektuje nejaký osobitný charakter vlastníckych pomerov na nehnuteľnosti, ale vyjadruje osobitný užívací a obhospodarovací režim, kedy jeho vlastník (vlastníci) zverili túto nehnuteľnosť spoločenstvu na spoločné obhospodarovanie v prospech všetkých členov takého spoločenstva. Spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou teda môže byť pozemok v individuálnom vlastníctve, v „obyčajnom“ spoluvlastníctve a môže ním byť i spoločná nehnuteľnosť. Vlastnícke pomery na danej nehnuteľnosti tým nie sú nijako dotknuté. To však implicitne vyplýva aj z doterajšej právnej úpravy, takže nedochádza k zmene právnej úpravy, iba k jej precizovaniu.

**K bodu 28**

Úprava ustanovenia § 12 ods. 2 vyplýva z nejednoznačnosti a nesprávnosti pomenovania úkonu, ku ktorému dochádza pri vzniku spoločného obhospodarovania nehnuteľnosti. Vlastník prenecháva spoločenstvu držbu, užívanie a poberanie plodov z nehnuteľnosti, avšak neprenecháva mu správu nad nehnuteľnosťou, čo je osobitný inštitút konania v zastúpení. Ide zároveň o zosúladenie ustanovenia s osobitnými predpismi, ktoré ustanovujú, že podiely na nehnuteľnostiach vo vlastníctve štátu spravuje fond, resp. správca. Nemôže teda dôjsť k súkromnoprávnemu nahradeniu verejnoprávnej správy ustanovenej zákonom.

Na základe zásadnej pripomienky fondu sa ustanovenie dopĺňa o úpravu užívania podielov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond alebo správca. Ak sa vlastníci nehnuteľnosti rozhodnú väčšinou podľa § 139 ods. 2 občianskeho zákonníka, že svoju nehnuteľnosť zverujú spoločenstvo na účely spoločného obhospodarovania a sami sa z tohto titulu stávajú všetci členmi spoločenstva, tak v prípade, že na nehnuteľnosti sú podiely v správe alebo v nakladaní fondu alebo správcu, spoločenstvo tieto podiely bude užívať až na základe nájomnej zmluvy, ktorú so správcom alebo s fondom uzatvorí. Nájomná zmluva sa bude uzatvárať iba na dobu spoločného obhospodarovania. Dôvodom je zabezpečenie príjmov fondu a správcu z hospodárenia na takej nehnuteľnosti najmä v prípade jej ďalšieho prenajatia ako aj zabezpečenie disponibility s predmetnými podielmi na účely ich prenajímania iným subjektom, najmä mladým poľnohospodárom a iným drobným agropodnikateľským formám. V nadväznosti na to sa ustanovuje, že ak vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti ju prenajme tretej osobe, fond a správca je povinný s touto treťou osobou uzatvoriť paralelnú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok, a to v záujme právnej istoty vlastníkov nehnuteľnosti a nájomcu.

**K bodu 31**

Vzhľadom na to, že v spoločenstve na účely spoločného obhospodarovania sú členmi vlastníci rôznych nehnuteľnosti v rôznych spoluvlastníckych pomeroch, nie je jednoduché podľa týchto spoluvlastníckych pomerov určiť pomer účasti každého člena na právach a povinnostiach vyplývajúcich z členstva v spoločenstve. Ukazuje sa, že výhodnejšie je ponechať určenie tohto pomeru (ktorý sa prejavuje najmä v počte hlasov na valnom zhromaždení a v podiele na zisku z hospodárenia) na dohodu členov, resp. na rozhodnutie valného zhromaždenia. Zákon bude teda v § 12 ods. 5 podporne ustanovovať, že tento pomer zodpovedá podielu výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločenstva na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností všetkých členov spoločenstva, pričom prednosť bude mať dohoda a vôľa členov vyjadrená v zmluve o spoločenstve, stanovách alebo rozhodnutí zhromaždenia.

**K bodom 32 a 33**

Precizuje sa ustanovenie § 13 ods. 2 tak, aby bolo zrejmé, že vychádzajúc zo skutočnosti, že členom spoločenstva môže byť fyzická osoba aj právnická osoba, je možné do volených orgánov zvoliť fyzickú osobu i právnickú osobu, to zn. nie zástupcu právnickej osoby, ktorý nie je sám členom spoločenstva a nevystupuje vo volenom orgáne vo vlastnom mene ale v mene právnickej osoby, ktorú zastupuje. Členom voleného orgánu sa môže stať člen spoločenstva, t. j. fyzická osoba alebo právnická osoba.

Zároveň sa ustanovuje, že členom orgánu spoločenstva môže byť len osoba staršia ako 18 rokov, keďže je potrebné, aby členom orgánu bola osoba plne spôsobilá na právne úkony. Ustanovuje sa aj podmienka, že za člena orgánu môže byť zvolená len osoba, ktorá preukázateľne (v písomnej forme) oznámila spoločenstvu svoju vôľu kandidovať a byť členom orgánu, a to pred samotnou voľbou, najneskôr v deň voľby. Cieľom je predísť situáciám, kedy je za člena orgánu spoločenstva zvolený člen spoločenstva bez toho, že by sám z vlastnej vôle kandidoval. Z dôvodu potreby ustanoviť podmienky zániku funkcie člena orgánu sa ustanovujú okolnosti, za ktorých členstvo v orgáne skončí.

Do § 13 sa v nadväznosti na to vkladá nový odsek 3, ktorý ustanovuje, že ak je členom voleného orgánu právnická osoba, zastupuje ju v tomto orgáne (t. j. vykonáva v jej mene práva, povinnosti a úlohy člena voleného orgánu) jej zástupca, t. j. najmä jej konateľ, člen štatutárneho orgánu, právny zástupca, poverený zamestnanec alebo iná splnomocnená osoba. Explicitne sa ustanovuje, že zmenou osoby tohto zástupcu nedochádza k zmene v osobe člena voleného orgánu. Nie je preto potrebné vykonávať novú voľbu člena orgánu. Člen orgánu, ktorý je právnickou osobou, je povinný vo vlastnom záujme na účely výkonu svojich práv vyplývajúcich z členstva vo volenom orgáne bezodkladne oznámiť spoločenstvu, že došlo k zmene jeho zástupcu. Právnická osoba by preto mala vždy dbať na zabezpečenie svojho oprávneného zástupcu vo volenom orgáne spoločenstva.

**K bodu 34**

Platný zákon ustanovoval len maximálne trvanie volebného obdobia, t. j. obdobia plynúceho od volieb orgánu. Platný zákon neustanovoval trvanie a plynutie funkčného obdobia. Túto otázku ponechával na spoločenstvá, pričom sa malo za to, že ani funkčné obdobie nemohlo prekročiť trvanie volebného obdobia. Vzhľadom na negatívne javy v aplikácii tohto ustanovenia dochádza k doplneniu základných pravidiel trvania funkčného obdobia.

Funkčné obdobie, t. j. doba plynúca odvtedy, kedy sa volený orgán ujme svojej funkcie a začne vykonávať svoje oprávnenia, povinnosti a úlohy, môže začať plynúť najskôr v deň nasledujúci po voľbe voleného orgánu. Nezáleží pritom na tom, či volebné obdobie predchádzajúceho orgánu už uplynulo alebo nie, takže nový orgán je možné zvoliť v ľubovoľnom časovom predstihu pred uplynutím volebného obdobie predchádzajúceho orgánu. Rozhodujúcou skutočnosťou pre začiatok funkčného obdobia je voľba orgánu, funkčné obdobie nemôže teda začať plynúť skôr, než začne plynúť volebné obdobie. Nie je pritom vylúčené, že valné zhromaždenie pri voľbe orgánu určí, že funkčné obdobie začína plynúť v iný neskorší dátum (spravidla tak, aby kontinuálne nadviazalo na končiace funkčné obdobie predchádzajúceho voleného orgánu). Funkčné obdobie nemôže mať dlhšie trvanie ako má volebné obdobie, to zn. ak je volebné obdobie päťročné, i funkčné obdobie musí byť maximálne päťročné; neznamená to samozrejme, že funkčné obdobie končí v deň kedy končí volebné obdobie. Podrobnejšie pravidlá určovania plynutia funkčného obdobia si môže spoločenstvo ustanoviť v zmluve o spoločenstve, stanovách alebo rozhodnutím valného zhromaždenia.

Zároveň sa ustanovuje, že ak do voleného orgánu nastúpi náhradník alebo bude zvolený nový člen orgánu, jeho funkčné obdobie je limitované funkčným obdobím orgánu, do ktorého nastúpil, resp. bol zvolený. Dôvodom je potreba jednoznačne ustanoviť, že funkčné obdobie člena orgánu neplynie oddelene od funkčného obdobia samotného orgánu, ktorého je členom.

Ustanovenia sa nedotýkajú problému volenia len jednotlivých členov voleného orgánu. To zákon ponecháva na spoločenstvá (to zn. najmä ako bude plynúť volebné a funkčné obdobie novému členovi dodatočne zvolenému do existujúceho orgánu).

**K bodu 35**

Obsahovou náležitosťou zmluvy o spoločenstve, resp. stanov, ak ich spoločenstvo vydá, podľa § 13 ods. 5 bude určiť pravidlá náhradníctva vo volených orgánoch spoločenstva. Platný zákon túto otázku ponechával na spoločenstvá, avšak prax ukázala, že dochádza k nesprávnemu postupu dopĺňania náhradníkov a k porušovaniu zákona.

V situácii, kedy z rôznych dôvodov klesol počet členov voleného orgánu pod minimum ustanovené zákonom alebo určené zmluvou o spoločenstve alebo stanovami, spoločenstvá často dopĺňali náhradníkov jednoducho tak, že volený orgán si sám vybral (zvolil, vymenoval) nového člena orgánu, alebo tento nastúpil podľa nejakého síce logického kľúča, avšak bez toho, že by takéto spôsoby nastupovania náhradníkov boli upravené alebo ustanovené zmluvou o spoločenstve, stanovami alebo aspoň rozhodnutím spoločenstva. Takto dosadení náhradníci sa nestali členmi voleného orgánu v súlade so zákonom, pretože § 14 ods. 7 písm. c) zákona ustanovuje, že členov volených orgánov volí valné zhromaždenie. V súlade so zákonom by bol i taký postup, kedy by valné zhromaždenie aspoň určilo spôsob výberu a nástupu náhradníkov bez potreby ich ďalšieho volenia v každom jednotlivom prípade.

Zákon preto ustanovuje určenie tohto mechanizmu ako povinnú súčasť zmluvy o spoločenstve, resp. stanov. Konkrétny spôsob kreovania náhradníkov sa ponecháva na spoločenstvách.

**K bodu 36**

Z dôvodu viacerých úprav sa uvádza celé znenie § 14 a 15. Úpravy v § 14:

V odseku 1 dochádza okrem legislatívno-technických a formulačných úprav (okrem iného ide o rozčlenenie pôvodne jedného odseku do viacerých odsekov) aj k precizovaniu situácie, ak fond je spravuje alebo nakladá s podielmi na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Zároveň sa ustanovuje povinnosť pozývať na valné zhromaždenie i správcu, ak spravuje alebo nakladá s podielmi na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

Z dôvodu precizovania textu sa v odseku 3 explicitne ustanovuje, že zasadnutie valného zhromaždenia, na ktorom sa nedosiahla potrebná väčšina hlasov, nemožno automaticky vyhlásiť za prvú čiastkovú schôdzu, ale možno tak urobiť iba v prípade, že taká možnosť bola uvedená už v pozvánke na valné zhromaždenie, t. j. že pozvánka uvádza alternatívu, že v prípade nemožnosti dosiahnuť potrebnú väčšinu hlasov ide o prvú čiastkovú schôdzu, pričom sa v pozvánke pre taký prípad priamo uvedú i miesta a dátumy konania nasledujúcich čiastkových schôdzí; to však implicitne vyplýva aj z doterajšej právnej úpravy, takže nedochádza k zmene právnej úpravy, iba k jej precizovaniu. Cieľom je zabezpečiť, aby sa inštitút čiastkových schôdzí nezneužíval, ale aby členovia spoločenstva mali dostatok príležitostí vybrať si vyhovujúci termín a miesto účasti na valnom zhromaždení. Už priamo podľa údajov uvedených v pozvánke.

Explicitne sa v odseku 4 vylučuje možnosť zaradiť do rokovania zasadnutia valného zhromaždenia bod programu týkajúci sa zrušenia spoločenstva alebo vstupu spoločenstva do družstva alebo obchodnej spoločnosti, ak tento bod programu nebol už výslovne uvedený v pozvánke na valné zhromaždenie. Cieľom je predísť obchádzaniu členov spoločenstva pri rokovaní o uvedených závažných otázkach tým, že sa taký bod programu neuvedie v pozvánke. Taký bod programu musí byť v pozvánke uvedený, čo by malo motivovať členov spoločenstva k účasti na zasadnutí, ktorého by sa nezúčastnili, ak by o zámere prerokovať taký bod programu vopred nevedeli.

Ponecháva sa povinnosť výboru uviesť v pozvánke na zasadnutie zhromaždenia ponuku na prevod podielu člena spoločenstva, ak ten využije svoje právo ponúkať podiel v rámci predkupného práva prostredníctvom výboru podľa § 9 ods. 8. Výbor však v záujme flexibilnosti a rýchlosti riešenia tejto situácie a pri rešpektovaní často naliehavého právneho záujmu ponúkajúceho spoluvlastníka nemusí čakať so sprostredkovaním uvedenej ponuky na zvolanie pravidelného zhromaždenia, ale môže využiť inštitút korešpondenčného hlasovania. Rovnakým spôsobom môže výbor riešiť potrebu uplatnenia oprávnení spoločenstva na výkup podielu podľa § 9 ods. 10 a 11, ak to vyžaduje naliehavosť veci.

V odseku 5 sa znižuje kvórum potrebné na iniciatívne zvolanie zasadnutia valného zhromaždenia, keďže tretina hlasov spoločenstva sa ukazuje byť príliš veľká a náročná na získanie podpory, ak má ísť o akútne riešenie závažnejších otázok. Zároveň sa precizuje, že toto kvórum sa počíta zo všetkých hlasov členov spoločenstva. Povinnosť organizovať valné zhromaždenie bude mať poverený člen spoločenstva alebo dozorná rada, ak ju o tom poverený zástupca členov spoločenstva požiada.

Z odseku 5 sa vypúšťa tzv. nútené alebo náhradné zvolanie valného zhromaždenia okresným úradom. Tento spôsob zvolávania valného zhromaždenia sa ukázal ako záťaž pre okresné úrady ale aj pre spoločenstvá samotné. Riešenie situácií upravených v odseku 2 preto zákon ponechá iba na súkromnej iniciatíve členov spoločenstva.

 V odseku 6 sa explicitne upravuje možnosť zvolať a uskutočniť valné zhromaždenie formou korešpondenčného hlasovania (hlasovanie na diaľku, per rollam), čo má prispieť k flexibilite dosahovania rozhodnutí valného zhromaždenia tam, kde je ťažké dosiahnuť na valnom zhromaždení účasť členov spoločenstva s potrebným počtom hlasov. Organizáciu tohto hlasovania však musí upraviť spoločenstvo v jednom z interných normatívnych aktov. Zákon ustanovuje len najzákladnejšie podmienky korešpondenčného hlasovania. Tento spôsob zasadnutia a hlasovania nebol vylúčený ani platným znením zákona, avšak jednak z dôvodu rôznej praxe a jednak s cieľom motivovať spoločenstvá k tejto praxi je vhodné a potrebné upraviť túto možnosť a jej základné medze výslovne zákonom.

V odseku 7 písm. a) sa uvádza, že rozhodovaniu valného zhromaždenia nepodliehajú zmeny v zozname nehnuteľností ani v zozname členov, a to z dôvodov ako k bodu 8 [úprava § 5 ods. 3 písm. b)].

V odseku 7 písm. c) sa ustanovuje aj voľba náhradníkov členov volených orgánov spoločenstva, ktorí budú volení zároveň so samotnými členmi orgánu. Cieľom je zabezpečiť, aby aj náhradníci mali podporu nadpolovičnej väčšiny hlasov.

V odseku 7 písm. e) sa upravuje rozhodovanie valného zhromaždenia o poverení spoločenstva konať za vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti vo veci nadobudnutia podielu spoločnej nehnuteľnosti v prospech ostatných spoluvlastníkov, a to z dôvodov ako k bodu 18 (§ 9 ods. 10).

V odseku 7 písm. h) sa znenie uvádza do súladu s § 20 ods. 1.

Dopĺňa sa odsek 8, ktorý ustanovuje, že aj ak nedôjde k dodržaniu lehôt ustanovených pri pozývaní a oznamovaní zasadnutia valného zhromaždenia a valné zhromaždenie sa napriek tomu zíde, rozhodnutie valného zhromaždenia je platné vždy, ak sa výsledok dosiahne potrebnou väčšinou hlasov. Dôvodom je, že vôľa členov spoločenstva ako vlastníkov obhospodarovaných nehnuteľností je vždy primárna bez ohľadu na organizačné a formálne nedostatky zasadnutia samotného.

Úpravy v § 15:

V odseku 1 sa vylučuje pri hlasovaní na valnom zhromaždení akákoľvek účasť spoločenstva ako právnickej osoby, ktorá je z titulu vlastníctva podielov na nehnuteľnostiach členom samého seba (to zn., že tu ustanovené obmedzenie sa nevzťahuje na situáciu, kedy jedno spoločenstvo je členom iného spoločenstva z titulu vlastníctva podielov na spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti). Ide jednak o situáciu, že členom spoločenstva bude iné spoločenstvo, a jednak o situáciu, že spoločenstvo je členom seba samého. Dôvodom je predísť situácii, aby spoločenstvo disponujúce majoritným podielom hlasov rozhodovalo o hospodárení s nehnuteľnosťami samo, t. j. len na základe vôle a predstáv štatutárneho orgánu, a obchádzalo tak vôľu ostatných, t. j. minoritných spoluvlastníkov, ktorí však počtom neporovnateľne prevažujú majoritného vlastníka. Hlasy vyplývajúce z podielov vo vlastníctve spoločenstva sa teda nebudú pri hlasovaní vôbec zohľadňovať, t. j. výsledok sa z nich nebude počítať, čo je situácia podobná ako v prípade hlasov, ktorými disponuje fond.

V odseku 2 sa dopĺňa ustanovenie týkajúce sa nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou pri oddeľovaní jej časti a pri nadobúdaní prevádzaného podielu spoločnej nehnuteľnosti v prospech jej spoluvlastníkov. Cieľom je ustanoviť, aby o tomto nakladaní rozhodovali na valnom zhromaždení iba vlastníci dotknutej spoločnej nehnuteľnosti, a nie aj ostatní členovia spoločenstva, ktorí sú len vlastníkmi iných spoločne obhospodarovaných nehnuteľností a nemajú k dotknutej spoločnej nehnuteľnosti žiadny vlastnícky vzťah.

Zároveň sa jednak ponecháva ustanovuje, že fond sa zúčastňuje rozhodovania spoločenstva iba v štyroch vymedzených prípadoch, a jednak sa dopĺňa, že takto obmedzené postavenie má v spoločenstve aj správca. Cieľom je odbremeniť spoločenstvo od náročného spôsobu rozhodovania s dvoma orgánmi verejnej správy vykonávajúcimi správu podielov a spriechodniť rozhodovanie zhromaždenia..

Ponecháva sa ustanovenie o práve prehlasovaných členov spoločenstva obrátiť sa na súd s určovacou žalobou o vyslovenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Na toto oprávnenie sa vzťahujú všetky všeobecné ustanovenia vrátane ustanovení o premlčaní, ktoré sa vzťahujú na analogické oprávnenie podľa § 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka.

Vkladá sa nový odsek 3, ktorý ustanovuje, že pri hlasovaní valného zhromaždenia sa vôbec nebudú zohľadňovať hlasy zodpovedajúce tým podielom, ktorých vlastník nie je známy najmä z dôvodu nedokončeného dedičského konania. S podielmi takých vlastníkov totiž nenakladá fond ani správca, pretože mu také oprávnenie nezveruje žiadny zákon. Nejde tu o podiely nezistených vlastníkov, ide tu o podiely po zomrelom poručiteľovi, ktorý bol zisteným a známym vlastníkom, avšak dedičské konanie je z rôznych dôvodom zdĺhavé a s podielmi nemá kto nakladať, kým nie je právoplatne určený dedič. Spoločenstvá v týchto prípadoch nevedia, koho pozvať na valné zhromaždenie, kto za tieto podiely hlasuje, komu vyplácať podiel na zisku. Tieto „bezprizorné“ podiely spôsobujú aj komplikácie pri dosahovaní potrebnej väčšiny na hlasovaní valného zhromaždenia. Preto zákon ustanoví, že dokiaľ nebude známy dedič a jeho vlastnícke právo nebude zapísaný v katastri nehnuteľností, hlasy za tieto podiely sa nezohľadňujú.

V odseku 4 sa explicitne ustanovuje, že ak sa zasadnutie valného zhromaždenia koná formou viacerých čiastkových schôdzí, program každej čiastkovej schôdze je identický s programom ostatných čiastkových schôdzí. Vyplýva to jednoznačne z faktu, že čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia valného zhromaždenia, preto i veci, o ktorých sa rokuje a hlasuje musia byť na každej schôdzi rovnaké. Nemôže dôjsť k tomu, že by na niektorej neskoršej čiastkovej schôdzi došlo k zmene programu, čo by znamenalo, že tí členovia spoločenstva, ktorí sa zúčastnili predchádzajúcich čiastkových schôdzí tohto zasadnutia, by sa nemohli vyjadriť k novým bodom programu a nemohli by o nich hlasovať. To však implicitne vyplýva aj z doterajšej právnej úpravy, takže nedochádza k zmene právnej úpravy, iba k jej precizovaniu.

V odseku 5 dochádza k zjednodušeniu inštitútu mimoriadneho zasadnutia valného zhromaždenia. Aplikačná prax ukazuje, že doterajšia právna úprava je neflexibilná do tej miery, že tento inštitút je nepoužiteľný. Vypúšťa sa preto podmienka dvoch predchádzajúcich neúspešných riadnych zasadnutí uskutočnených počas šiestich mesiacov. Ako podmienka sa ponecháva iba jedno neúspešné zasadnutie. Zároveň, s cieľom predísť zneužívaniu tohto inštitútu, sa ustanovuje, že mimoriadne zasadnutie sa zvoláva rovnakým spôsobom ako akékoľvek iné zasadnutie valného zhromaždenia, t. j. postupom podľa § 14 ods. 1. Do istej miery sa mení i rozsah vecí, o ktorých možno rozhodnúť na mimoriadnom zasadnutí valného zhromaždenia – bude možné tu voliť i orgány spoločenstva. Účelom tejto úpravy je predovšetkým umožniť ľahšiu voľbu výboru v prípadoch, kedy mu uplynulo volebné, resp. funkčné obdobie alebo nemá dostatočný počet členov.

**K bodu 37**

Uvádza sa nové znenie § 16 ods. 2 s cieľom podrobnejšie a jasne vymedziť hlavné oprávnenia, povinnosti a úlohy výboru spoločenstva ako jeho štatutárneho orgánu.

Ustanovením sa zakladá zákonné zastúpenie členov spoločenstva spoločenstvom konajúcim prostredníctvom výboru vo veciach užívania nehnuteľností a obstarávania spoločných vecí plynúcich z ich vlastníctva pred súdmi a orgánmi verejnej moci (t. j. orgány štátnej správy, orgány územnej a záujmovej samosprávy atď.). Zároveň sa zriaďuje zákonné zastúpenie členov spoločenstva spoločenstvom aj vo veci dojednania podmienok a uzatvorenia nájomnej zmluvy alebo inej obdobnej zmluvy (vrátane najmä zmluvy o užívaní poľovného revíru a pod.), ak členovia spoločenstva, resp. vlastníci dotknutej nehnuteľnosti nerozhodnú alebo ak sa nedohodne a neustanoví inak. V doteraz platnom zákone chýbalo ustanovenie, ktoré by priamo oprávňovalo výbor spoločenstva vykonávať kroky súvisiace s uzatvorením nájomnej zmluvy, hoci toto oprávnenie členovia spoločenstva mohli výboru kedykoľvek zveriť. Upravuje sa nejasná formulácia oprávnenia výboru zastupovať členov spoločenstva v prípade „sporných nehnuteľností, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti“; ide o nadobúdanie tých častí spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo je z rôznych dôvodov sporné (v analogických prípadoch je zriadená správa fondu podľa § 10 ods. 5 alebo správcu podľa § 50 ods. 6 zákona č. 326/2005 Z. z.). Dopĺňa sa i oprávnenie výboru uzatvoriť zmluvu o nadobudnutí vlastníctva k podielu spoločnej nehnuteľnosti v prospech všetkých spoluvlastníkov, ak tým vlastníci spoločenstvo poverili [viď k bodu 17 (§ 9 ods. 10)].

**K bodu 38**

V § 16 ods. 3 sa znižuje minimálny zákonom požadovaný počet členov výboru z piatich na troch. Aplikačná prax ukázala, že pre mnohé spoločenstvá je problémom nájsť aspoň piatich ochotných a spôsobilých členov spoločenstva, ktorí by mohli byť zvolení za členov výboru. Neznamená to však, že by každé spoločenstvo malo znížiť počet členov výboru z piatich na tri. Ide len o vytvorenie flexibilnejšieho a priaznivejšieho limitu.

Ponecháva sa dispozitívne ustanovenie o voľbe predsedu spoločenstva výborom, ak zmluva o spoločenstve alebo stanovy neustanovia inak, to zn. že spôsob voľby predsedu spoločenstva je ponechaný na členov spoločenstva, ktorí si ho upravia v zmluve o spoločenstve alebo v stanovách. Vzhľadom na rôznorodé pomery v spoločenstvách je nevhodné zákonom kogentne ustanoviť len jednu možnosť, hoci s ohľadom na potrebu posilnenia aktívnej a efektívnej účasti členov spoločenstva na riadení spoločenstva je najvhodnejšie, ak predsedu bude voliť priamo zhromaždenie.

**K bodu 39**

V § 16 ods. 4 sa v nadväznosti na úpravu procesných ustanovení o konaní vo veciach registra, podľa ktorých je navrhovateľom, resp. oznamovateľom voči okresnému úradu len predseda spoločenstva, ustanovuje, že na právne úkony, ktoré majú mať písomnú formu, je potrebný len podpis predsedu spoločenstva.

**K bodu 40**

V § 16 sa dopĺňa odsek 7, ktorý upravuje konanie takého spoločenstva, v ktorom jeho štatutárny orgán – výbor – nie je legitímnym výborom z dôvodu skončenia funkčného obdobia alebo pre nedostatok počtu členov. Taký výbor nespĺňa podmienky štatutárneho orgánu ustanovené zákonom, nemožno ho preto považovať naďalej za legitímny výbor a nemôže plniť svoje oprávnenia a povinnosti v plnom rozsahu. Keďže však je záujem na voľbe nového výboru, resp. doplnení jeho členov, keďže je nevyhnutné vytvoriť tlak na členov spoločenstva, aby konali aktívne pri obnove legitimity výboru, a keďže je potrebné zabezpečiť výkon najzákladnejších úloh v starostlivosti o obhospodarované nehnuteľnosti, ustanovujú sa obmedzenia v konaní nelegitímneho výboru len na nevyhnutné úkony: úkony smerujúce k voľbe výboru, resp. jeho členov, úkony pri náhodnej ťažbe a ochrane lesa a úkony súvisiace s daňovou povinnosťou. Explicitne sa pritom vylučuje vyplácanie podielov na zisku a na majetku spoločenstva jeho členom, kým nedôjde k odstráneniu nedostatku v legitimite výboru.

**K bodu 41**

V § 17 ods. 5 sa ustanovuje povinnosť dozornej rady zvolať valné zhromaždenie, ak ju o to požiada poverený zástupca tých členov spoločenstva, ktorí iniciovali zvolanie valného zhromaždenia. Cieľom je zabezpečiť riadne dozorné funkcie dozornej rady a zároveň poskytnúť členom spoločenstva viac možností, ako realizovať iniciatívne zvolanie valného zhromaždenia. Dozorná rada tak bude mať nielen oprávnenie z vlastnej iniciatívy zvolať valné zhromaždenie ale bude mať i povinnosť ho zvolať na základe iniciatívy členov spoločenstva.

**K bodu 42**

V § 17 sa dopĺňa odsek 6, ktorý upravuje obmedzené konanie dozornej rady v prípade, ak jej uplynulo funkčné obdobie alebo ak nemá minimálny počet členov, t. j. ak je nelegitímna. Ustanovenie sa dopĺňa z analogických dôvodov ako v prípade § 16 ods. 7 vo vzťahu k výboru. Dozorná rada, ktorá neplní základné podmienky svojej činnosti, nie je legitímna a nemôže vykonávať svoje funkcie v plnom rozsahu. Keďže je však záujem na riadnom fungovaní spoločenstva, na včasnom odstránení nedostatku legitimity dozornej rady a na plnení jej podstatných dozorných a nápravných úloh, aj nelegitímnej dozornej rade ostáva oprávnenie, resp. povinnosť zvolávať zasadnutie valného zhromaždenia podľa odseku 5.

**K bodu 43**

Z dôvodu viacerých vecných a legislatívno-technických zásahov sa uvádza úplné znenie § 18.

V odseku 1 sa okrem precizovania niektorých pojmov a slovných spojení ustanovuje, že zoznam členov bude obsahovať údaje povinné a údaje dobrovoľné. Dobrovoľné údaje sa do zoznamu členov budú zapisovať, ak to ustanoví zmluva o spoločenstve. Z povinných dôvodov sa vypúšťa údaj o právnom dôvode vzniku členstva, ktorý jej totožný z právnym titulom nadobudnutia vlastníctva podielu spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti a je zrejmí z listu vlastníctva. Tento údaj bude len dobrovoľne uvádzaným údajom. Naopak, ako povinný údaj sa bude uvádzať právny predchodca nového člena spoločenstva z dôvodu potreby zabezpečiť prehľadnosť a poriadok v evidencii spoločenstva o jeho členoch najmä s cieľom identifikácie člena, ktorého treba zo zoznamu vymazať a ktorého zapísať a v akom pomere účasti. Zoznam členov sa pritom bude viesť podľa údajov z katastra nehnuteľností, ktorý jediný osvedčuje záväzným spôsobom existenciu vlastníctva.

Medzi dobrovoľné údaje patrí aj údaj o spôsobe vyplatenia podielu na zisku alebo na majetku určenom na rozdelenie medzi členov, to zn. údaj, či sa prostriedky zasielajú členovi spoločenstva na účet, osobne alebo iným spôsobom. Ustanovenie má súvislosť s § 20 ods. 3.

V novom odseku 2 sa v súvislosti s bodom 8 [§ 5 ods. 3 písm. b)] upravuje povinnosť spoločenstva viesť zoznam nehnuteľností, ktorý je síce povinnou súčasťou (prílohou) k zmluve o spoločenstve, avšak nepodlieha schvaľovaniu každej jeho zmeny vo valnom zhromaždení, ale zmeny v ňom vykonáva podľa aktuálnej potreby operatívne príslušný orgán spoločenstva. V zozname sa uvádzajú všetky podstatné identifikačné údaje nehnuteľností vo vlastníctve členov spoločenstva, ktoré spoločenstvo obhospodaruje. Zoznam nehnuteľností bude teda spolu so zoznamom členov internou evidenciou pozemkového a personálneho substrátu spoločenstva, ktorý však nebude mať povahu verejnej listiny ale bude slúžiť na zabezpečenie prehľadnosti a poriadku vo vzťahoch spoločenstva a jeho členov.

V odseku 3 sa vykonávajú úpravy v nadväznosti na zriadenie zoznamu nehnuteľností a na úpravu postavenia správcu. Dôležitou otázkou vyplývajúcou z praxe problematika vymáhania splnenia oznamovacej povinnosti člena spoločenstva podľa odseku 3. Platné znenie zákona ani návrh zákona síce sankciu za porušenie tejto povinnosti explicitne neupravujú, avšak spoločenstvá napriek tomu môžu zmluvnú pokutu alebo iný typ zmluvnej sankcie za porušenie oznamovacej povinnosti v zmluve o spoločenstve ustanoviť, hoci to z platného znenia zákona explicitne nevyplýva.

V odseku 4 sa vykonávajú len úpravy v nadväznosti na iné úpravy textu v predchádzajúcich ustanoveniach. Ponecháva sa právo člena spoločenstva nie len robiť si výpis zo zoznamu, ale aj požiadať spoločenstvo o vyhotovenie výpisu, a to s ohľadom na často väčší objem listín, ktoré sú predmetom výpisu, ako aj s ohľadom na možnú zdravotnú či inú indispozíciu členov (členmi spoločenstiev sú často starší občania, pre ktorých je vlastnoručné vyhotovenie výpisu náročné). Povinnosť spoločenstva sprístupniť určené údaje sa okrem člena spoločenstva vzťahuje aj ja na iné osoby, ktoré osvedčia právny záujem, t. j. najmä na nájomcov nehnuteľností, prenajímateľov nehnuteľností, dlžníkov, veriteľov alebo osoby, ktoré s akéhokoľvek dôvodu súvisiaceho s vlastníctvom alebo užívaním nehnuteľností v spore so spoločenstvom alebo jeho členom.

**K bodu 44**

Z dôvodu doplnenia dvoch odsekov sa uvádza úplné znenie § 20.

V odseku 2 sa ustanovuje povinnosť spoločenstva oznámiť fondu a správcovi rozhodnutie valného zhromaždenia o rozdelení zisku a majetku spoločenstva medzi členov. Cieľom je zabezpečiť včasné a riadne informovanie fondu a správcu, ktorí nemajú dostatočné logistické kapacity na to, aby sa zúčastnili každého zasadnutia valného zhromaždenia v každom dotknutom spoločenstve a získali informáciu priamo prostredníctvom svojho zástupcu. Táto povinnosť spoločenstva súvisí aj s tým, že fond nebude už prenajímateľom podielov, ktoré spravuje a s ktorými nakladá, ale bude priamo v postavení zástupcu člena spoločenstva, ktorému okrem iného vyplýva aj nárok na výplatu podielu na zisku a majetku spoločenstva.

Odsek 3 ustanovuje, ako sa určuje spôsob úhrady podielu na zisku a majetku spoločenstva, t. j. buď individuálnym určením člena spoločenstva, fondu či správcu, alebo dohodu na valnom zhromaždení alebo ustanovením v zmluve o spoločenstve, resp. stanovách. Tento spôsob úhrady možno ako fakultatívny údaj uvádzať na základe ustanovenia zmluvy o spoločenstve aj v zozname členov.

**K bodu 45**

Ustanovenie sa dopĺňa o úpravu oprávnenia správcu podľa § 21 ods. 2 v nadväznosti na ostatné ustanovenia zákona. I správca bude mať oprávnenie nahliadať do dokumentácie spoločenstva podobne ako fond alebo členovia spoločenstva.

**K bodu 45**

V § 21 sa dopĺňa odsek 3, ktorý reaguje na poznatky z aplikačnej praxe. V mnohých prípadoch niektorý členovia spoločenstiev zahlcujú spoločenstvo požiadavkami na vyhotovovanie kópií dokumentácie spoločenstva ako aj vyhotovovanie výpisu zo zoznamu členov, čo je pre spoločenstvá často nákladné. Preto sa spoločenstvu dáva oprávnenie požadovať od žiadateľa za vyhotovenie kópií z dokumentácie ako aj za vyhotovenie výpisov zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností úhradu nákladov nevyhnutných na tieto úkony.

**K bodu 48**

V § 22 ods. 1 sa ustanovuje vedenie registra elektronickou formou v informačnom systéme lesného hospodárstva, ktorý je už existujúcim zavedeným informačným systémom, ktorý sa len využije na plnenie ďalších úloh.

**K bodu 46**

V § 22 ods. 2 sa explicitne ustanovuje príslušnosť okresného úradu v konaní o zápise zmeny údajov a o zrušení spoločenstva do registra. Príslušný bude ten okresný úrad, ktorý vykonal zápis samotného spoločenstva do registra. Ustanovenie chýbalo v platnom znení zákona, čo spôsobovalo aplikačné problémy najmä v situáciách, kedy spoločenstvo obhospodaruje pozemky vo viacerých okresoch, prípadne i krajoch. Určenie územnej príslušnosti podľa lokalizácie prevažujúcej výmery obhospodarovaných pozemkov sa ukázalo vzhľadom na značnú územnú distribúciu obhospodarovaných pozemkov ako nevyhovujúce. Územnú príslušnosť si preto ponechá ten okresný úrad, ktorý spoločenstvo zaregistroval, a teda má k dispozícii všetku súvisiacu dokumentáciu spoločenstva od jeho vzniku.

**K bodu 49**

Z dôvodu viacerých zásahov do textu sa uvádza úplné znenie § 23.

V odseku 1 písm. d) sa údaje o nehnuteľnostiach nahrádzajú zoznamom nehnuteľností. Na účely prehľadnosti o obhospodarovaných nehnuteľnostiach sa stále ako povinná skupina údajov zapisovaných do registra ponecháva identifikácia týchto nehnuteľností, avšak v registri sa bude evidovať nie sumár ich jednotlivých údajov, ale zoznam nehnuteľností, ktoré si bude viesť spoločenstvo.

V odseku 1 písm. e) sa precizujú identifikačné údaje členov volených orgánov vzhľadom na skutočnosť, že môže ísť o fyzické osoby ako aj o právnické osoby.

V odseku 1 písm. f) sa dopĺňa aj údaj o vzniku oprávnenia konať za spoločenstvo na účely prehľadu o osobách, ktorým vzniklo, resp. zaniklo právo konať v mene spoločenstva.

V odseku 1 sa dopĺňa nové písmeno h), ktoré ustanovuje povinnosť uvádzať v registri, či ide o spoločenstvo na účely spoločného obhospodarovania nehnuteľností, to zn. že nejde len o spoločenstvo hospodáriace iba na jednej spoločnej nehnuteľnosti. Je to dôležité preto, že režim fungovania týchto dvoch typov spoločenstiev je odlišný.

V odseku 2 sa z dôvodu jasnej právnej úpravy dopĺňa explicitne povinnosť uvádzať v registri aj údaj o zrušovaní spoločenstva s likvidáciou a o dátume vymazania spoločenstva, čo doteraz zo zákona vyplývalo len implicitne.

V odseku 3 sa ustanovuje, že register pozemkových spoločenstiev bude informačným systémom vedeným tak, aby okresné úrady mohli doň vstúpiť a vykonávať v ňom úpravy. Tento systém bude zároveň verejne prístupný v užívateľskom rozhraní. Takto centrálne vedený register je vytvorený už v súčasnosti, ale nemá povahu zákonom zriadeného informačného systému a vedie sa ako referenčný systém pre okresné úrady a na účely vedenia evidencie obhospodarovateľov lesa. Návrhom zákona sa stáva zákonom zriadeným informačným systémom. Okresný úrad bude na žiadosť a na účely právnych úkonov vydávať po zaplatení správneho poplatku výpis z registra, a to bez ohľadu na miestnu príslušnosť, keďže register bude na tieto účely prístupný každému okresnému úradu.

**K bodu 50**

V 24 ods. 1 sa upravuje ustanovenie tak, aby bol len jeden navrhovateľ. Ustanovenie o dvoch navrhovateľoch stráca zmysel vzhľadom na konanie za právnické osoby podľa platnej legislatívy v oblasti elektronizácie verejnej správy. To sa vzťahuje aj na § 24a a 25.

**K bodu 51**

V § 24 sa vypúšťa ustanovenie, ktoré ukladalo navrhovateľovi mať osvedčený podpis. Vzhľadom na to, že prax ukázala neúčelnosť tejto povinnosti pre konanie vo veciach registra a išlo o zbytočnú administratívnu záťaž, ako aj vzhľadom na elektronizáciu komunikácie právnických osôb s orgánmi verejnej správy, je táto povinnosť naďalej nadbytočná.

**K bodu 52**

Všeobecne ku konaniu:

Z dôvodu odbremenenia okresných úradov ako aj spoločenstiev od správnych konaní v každej veci týkajúcej sa konania vo veciach vedenia registra ako aj z dôvodu, že väčšina zápisov údajov do registra ani podľa platného zákona nemá konštitutívny ale len deklaratórny účinok a evidenčný charakter, sa pristupuje k diferenciácii pokiaľ ide o jednotlivé zásahy do registra a ich právny účinok a zároveň sa dopĺňajú ustanovenia o jednotlivých špecifických konaniach.

I podľa platného znenia zákona má konštitutívny účinok iba zápis spoločenstva do registra (vznik spoločenstva) a vymazanie spoločenstva z registra (zánik spoločenstva). Konštitutívny účinok nemá dokonca ani zápis zrušenia spoločenstva s dodatkom v likvidácii, pretože k obmedzeniu konania zrušeného spoločenstva dochádza priamo odo dňa zrušenia spoločenstva, nie až zápisom tejto skutočnosti do registra.

Preto návrh zákona upravuje ako správne konanie len konanie o zápise spoločenstva do registra akonanie o zápise zrušenia spoločenstva (hoci rozhodnutie v ňom nemá konštitutívny účinok), ktorého následkom je potom už len vymazanie spoločenstva z registra, či už priamo, ak sa nevykonávala likvidácia, alebo s časovým odstupom, ak sa likvidácia realizuje. Výmaz spoločenstva z registra, hoci má konštitutívny účinok, sa nebude vykonávať v správnom konaní, ale len evidenčným úkonom, pretože ide o dôsledok zrušenia spoločenstva. Ostatné úkony v registri sa budú vykonávať iba na základe oznámenia ako evidenčné úkony a v tej súvislosti sa z dôvodu zníženia náročnosti konania navrhuje v samostatnom článku zníženie sadzby správneho poplatku zmenou a doplnením zákona o správnych poplatkoch.

Osobitne k jednotlivým paragrafom:

Dopĺňa sa § 24a, ktorý upravuje podávanie návrhu na zápis zrušenia spoločenstva do registra. Návrh na zápis sa bude podávať iba vtedy, ak dôvodom zrušenia bude subjektívne rozhodnutie členov spoločenstva, to zn., že právnou skutočnosťou, na základe ktorej dôjde k zrušeniu spoločenstva, bude súhlasný prejav vôle členov spoločenstva podľa § 6 ods. 1 písm. d). Ide o zápis, ktorý nemá konštitutívny účinok voči zrušeniu spoločenstva, keďže zrušené spoločenstvo má obmedzenú spôsobilosť konať priamo na základe právnej skutočnosti, v dôsledku ktorej sa zrušuje. Rozhodnutie o zápise zrušenia spoločenstva bude mať len deklaratórny účinok.

Konanie o zápise zrušenia spoločenstva sa upravuje preto, že konečným následkom zrušenia spoločenstva bude konštitutívny akt – vymazanie spoločenstva z registra. To však nenastane bezprostredne vždy pri každom zrušení spoločenstva. V prvom rade bude rozhodujúce, či sa spoločenstvo zruší s likvidáciou alebo bez likvidácie. Ak sa spoločenstvo zruší s likvidáciou, okresný úrad rozhodne len o zápise zrušenia spoločenstva do registra a bude očakávať oznámenie likvidátora o skončení likvidácie, na ktorého základe vymaže spoločenstvo z registra. Ak sa spoločenstvo zruší bez likvidácie, okresný úrad rozhodne o zápise zrušenia spoločenstva do registra a následne vykoná výmaz spoločenstva z registra. Konanie o tomto návrhu sa upravuje aj preto, že zákon ustanovuje možnosť členov spoločenstva zrušiť svoje rozhodnutie o zrušení spoločenstva, na čo by mali mať členovia spoločenstva a spoločenstvo dostatok času, ktorý poskytuje práve konanie o zápise zrušenia spoločenstva do registra, to zn. že členovia spoločenstvá majú šancu zvrátiť proces vedúci k výmazu (zániku) spoločenstva v lehote, ktorú má okresný úrad na zápis zrušenia spoločenstva v registri, prípadne na jeho vymazanie z registra. Zároveň toto správne konanie slúži na ochranu spoločenstva a jeho členov v prípade, ak členovia spoločenstva v priebehu konania preukážu, že k rozhodnutiu o zrušení spoločenstva došlo v rozpore so zákonom, čím zvrátia proces vedúci k vymazaniu a zániku spoločenstva.

Navrhovateľom je podľa odseku 1 predseda spoločenstva (vychádzajúc z oprávnení výboru podľa § 16 ods. 2).

V odseku 2 sa ustanovujú obsahové náležitosti návrhu a zároveň sa ukladá uviesť i údaj o tom, či sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou. Ak sa bude spoločenstvo zrušovať s likvidáciou, okresný úrad zapíše v registri údaj o zrušení spoločenstva s dodatkom „v likvidácii“. Ak sa spoločenstvo zrušuje bez likvidácie, okresný úrad zapíše do registra údaj o zrušení spoločenstva a zároveň spoločenstvo vymaže z registra. Dátum zrušenia spoločenstva sa zapíše ku dňu rozhodnutia valného zhromaždenia o zrušení spoločenstva. Zánik spoločenstva nastane na základe právoplatného rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva do registra.

V odseku 3 sa na účely včasného a riadneho vedenia registra a zapisovania údajov v ňom ustanovuje povinnosť oznámiť skutočnosť o zrušení spoločenstva do 60 dní od vzniku tejto právnej skutočnosti.

**K bodu 53**

Z dôvodu viacerých zásahov do textu sa uvádza úplné znenie § 25 a 26.

V § 25 sa mení režim zapisovania zmien údajov vedených v registri. Tieto konania sa nebudú viesť v režime správneho konania. Pôjde len o evidenčné úkony na základe oznámenia spoločenstva, ktoré okresný úrad nebude skúmať z obsahového hľadiska. Okresný úrad len na základe oznámenia a jeho predpísanej prílohy vykoná v registri zmenu zapísaného údaju. Dôvodom je skutočnosť, že zápisy zmien údajov nemali ani podľa platnej právnej úpravy a nebudú mať ani naďalej konštitutívny účinok, pretože ten majú právne skutočnosti, na základe ktorých došlo k zmene, ktorá sa má do registra zapísať.

Odsek 1 ustanovuje, kto je osobou oznamovateľa v špecifických prípadoch: vo všeobecnosti sú to členovia štatutárneho orgánu, v osobitnom prípade oznámenia o skončení likvidácie je to len likvidátor, ktorý likvidáciu vykonal a ktorý koná za zrušené a likvidované spoločenstvo.

V odseku 2 sa ustanovujú obsahové náležitosti oznámenia v závislosti od údaju, ktorého zmena sa má v registri zapísať. Okrem identifikačných údajov spoločenstva a dotknutého údaju sa s oznamom predkladá ako jeho príloha aj doklad alebo listina, ktorá zmenu preukazuje. Ide o uznesenia valného zhromaždenia a listiny vo veciach zmien údajov, ktoré sa do registra povinne zapisujú podľa § 23. Ďalej ide listinu, ktorou zrušené spoločenstvo určí (vymenuje) likvidátora, ak sa zrušuje s likvidáciou. Ide aj o rozhodnutie valného zhromaždenia, ktorým zruší svoje rozhodnutie o zrušení spoločenstva, to zn. ktorým zvráti proces vedúci k zániku spoločenstva ešte pred vymazaním spoločenstva z registra, čím odpadne dôvod zrušenia spoločenstva podľa § 6 ods. 1 písm. d).

Rovnako sa s oznamom predkladá i listina, na základe ktorej došlo k zrušeniu spoločenstva zo zákona, t. j. podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c). Ide o právne skutočnosti, ktoré nastali nezávisle od vôle členov spoločenstva, takže nie je vhodné ani potrebné poskytnúť spoločenstvu a jeho členom priestor na zvrátenie procesu vedúceho k zániku spoločenstva tým, že by sa zápis takej zmeny údajov vykonal až na základe návrhu v správnom konaní. Určitou výnimkou tu je len dôvod zrušenia podľa § 6 ods. 1 písm. a), ktorého následky je možné zvrátiť tým, že tento dôvod zrušenia spoločenstva zo zákona odpadne, t. j. počet členov spoločenstva sa zvýši v lehote, ktorú má okresný úrad na zápis zrušenia spoločenstva v registri, prípadne na jeho vymazanie z registra. Odpadnutie tohto dôvodu zrušenia sa okresnému úradu rovnako len oznámi. Účinok odpadnutia dôvodu zrušenia nastáva vznikom právnej skutočnosti samej.

Z uvedeného vyplýva, že i zápis zrušenia spoločenstva, ktorý sa do registra uviedol na základe rozhodnutia okresného úradu v správnom konaní, je možné z registra vymazať len na základe oznamu, t. j. nie v ďalšom správnom konaní. Je to práve preto, aby členovia spoločenstva mohli v prípadoch, kedy sami prejavili vôľu spoločenstvo zrušiť a následne názor zmenili, rýchle a bez zbytočných prekážok zvrátiť proces vedúci k vymazaniu spoločenstva z registra (t. j. jeho zániku).

Odsek 4 ustanovuje na účely poriadku vo vedení registra a včasného zápisu aktuálnych údajov lehotu na oznam o zmene údajov vedených v registri. V odseku 5 sa ustanovuje lehota pre likvidátora pre podanie oznámenia o skončení likvidácie v záujme poriadku vo vedení registra, t. j. na účely vymazania spoločenstva, ktorého likvidácia sa skončila

Odsek 3 ustanovuje podrobnejšie obsahové náležitosti a lehoty na oznam v špecifickom prípade oznamu o zmene údajov, a to pri skončení likvidácie na účely vymazania spoločenstva z registra.

Úpravy § 26:

V nadväznosti na predošlé paragrafy sa upravujú ustanovenia o správnom konaní okresného úradu. V odseku 1 sa vymedzuje účastníctvo v konaní o zápise spoločenstva do registra a konaní o zápise zrušenia spoločenstva (na základe rozhodnutia valného zhromaždenia). Účastníkmi konania o zápise do spoločenstva je navrhovateľ ako budúci vedúci štatutárneho orgánu a všetci členovia založeného spoločenstva. V konaní o zápise zrušenia spoločenstva (na základe rozhodnutia valného zhromaždenia) bude účastníkom spoločenstvo ako právnická osoba, ktorej právny status je konaním priamo dotknutý, a členovia spoločenstva. Členovia spoločenstva sú v oboch uvedených konaniach účastníkmi z dôvodu, že ide o závažný zásah do organizácie užívania nehnuteľností, ktoré sú zverené spoločenstvu do obhospodarovania.

V odseku 2 sa z dôvodu odstránenia náročnosti a nákladnosti konania vypúšťa povinnosť okresného úradu skúmať, či návrh a prílohy sú z hmotnoprávneho hľadiska v súlade so zákonom, keďže z platného zákona vyplývalo, že okresný úrad musel v každom podaní, ktorým sa zapisovali do registra údaje na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, overiť, či bola dosiahnutá skutočne potrebná väčšina hlasov. Vypustenie tejto povinnosti znamená, že obsahovú (hmotnoprávnu) stránku návrhu nebude okresný úrad skúmať z hľadiska splnenia podmienok rozhodnutia valného zhromaždenia. Ak došlo k porušeniu hmotných práv členov spoločenstva, je na ich súkromnej iniciatíve, aby svoje práva chránili inými legálnymi prostriedkami.

Odsek 3 ustanovuje, že okresný úrad v konaní o zápise spoločenstva do registra a konaní o zápise zrušenia spoločenstva (na základe rozhodnutia valného zhromaždenia) vydá rozhodnutie o zápise spoločenstva do registra, resp. o zápise zrušenia spoločenstva. Iba v týchto dvoch konaniach sa bude vydávať rozhodnutie. Následkom právoplatného rozhodnutia o zápise spoločenstva do registra je vznik spoločenstva. Následkom právoplatného rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva do registra s likvidáciou je len zápis predmetného údaju do registra s deklaratórnym účinkom, pričom tento zápis je údajom, ktorý osvedčuje, že spoločenstvo má odo dňa zrušenia obmedzené konania len na kroky smerujúce k zabezpečeniu obhospodarovania nehnuteľností a k zániku spoločenstva, t. j. k výmazu spoločenstva z registra. Následkom právoplatného rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva do registra bez likvidácie je zrušenie spoločenstva a vymazanie spoločenstva z registra.

V odseku 4 sa precizuje ustanovenie, že rozhodnutie podľa odseku 3 sa nevyhotovuje v písomnej podobe, ale sa len vyznačí v spise podľa § 47 ods. 7 správneho poriadku. Zároveň sa ustanovuje, že oznam o zápise vykonanom týmito rozhodnutiami sa okrem fondu zasiela aj správcovi vzhľadom na jeho analogické postavenie.

Odsek 5 ustanovuje, že ak v priebehu konania o zápise zrušenia do registra dôjde k odpadnutiu dôvodu podľa § 6 ods. 1 písm. a) (to zn. zvýši sa počet členov na minimálnu úroveň potrebnú na existenciu spoločenstva) alebo podľa § 6 ods. 1 psím. d) (to zn. valné zhromaždenie zruší svoje rozhodnutie o zrušení spoločenstva), okresný úrad konanie o zápise zrušenia spoločenstva zastaví. V prvom prípade nezáleží na tom, ako sa okresný úrad o odpadnutí dôvodu dozvie, môže k tomu teda dôjsť oznámením spoločenstva alebo z vlastného podnetu okresného úradu. V druhom prípade je podmienkou zastavenia konania aktívne konanie spoločenstva, to zn. že okresný úrad konanie zastaví iba na podnet, ktorým bude oznámenie o predmetnej právnej skutočnosti.

Odsek 6 ustanovuje, že doručovanie v uvedených konaniach sa bude realizovať inštitútom verejnej vyhlášky vtedy, aj počet účastníkov bude viac ako 20. Cieľom je znížiť náklady konania, keďže spoločenstvá majú neraz stovky i tisíce členov.

**K bodu 54**

V § 26a a sa upravuje postup okresného úradu pri zápise zmien údajov v registri na základe oznamov podaných podľa § 25.

V odseku 1 sa ustanovuje lehota, v ktorej má okresný úrad vykonať zápis zmeny údajov vedených v registri, ak ide o povinne registrované údaje podľa § 23. V týchto prípadoch je teda potrebné, aby oznamovateľ podľa § 25 ods. 1 podal oznam, ktorý bude výlučne podnetom pre okresný úrad na zápis zmeny údajov v registri.

V odseku 2 sa upravuje postup okresného úradu pri zápise zmien registrovaných údajov aj bez návrhu (t. j. ak sa o danej skutočnosti dozvie sám alebo z akéhokoľvek iného podnetu) bezodkladne po tom, ako sa okresný úrad dozvie o skutočnosti, na základe ktorej je potrebné zmeniť údaj v registri. Pôjde o zápis zrušenia spoločenstva priamo zo zákona (to zn. nie na základe rozhodnutia spoločenstva a podaného návrhu na zápis zrušenia), o vymazanie zápisu zrušenia spoločenstva, ak odpadne dôvod zrušenia spoločenstva spočívajúci v nízkom počte členov spoločenstva (t. j. ak sa zvýši počet členov spoločenstva) a v nadväznosti na prechodné ustanovenia pôjde aj o vymazanie spoločenstva z registra v prípade zmeny jeho právnej formy (kedy výmaz nemá konštitutívny účinok). V týchto prípadoch je na účely prehľadnosti údajov o činnosti a postavení spoločenstiev a na účely poriadku vo vedení registra potrebné a vhodné, aby okresný úrad konal ex offo.

V odseku 3 sa ustanovuje postup pri vymenovaní, resp. určení likvidátora, ktorý doteraz bol upravený iba v prechodných ustanoveniach, hoci to bolo potrebné aj pri zrušení podľa § 6.

V odseku 4 sa upravuje postup okresného úradu pri vymazaní spoločenstva z registra jednak na základe rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva bez likvidácie a jednak na základe oznámenia likvidátora o skončení likvidácie. Tento úkon má konštitutívny účinok. Nedôjde k nemu však na základe samostatného správneho konania, pretože nevyhnutnou podmienkou vymazania spoločenstva z registra je zrušenie spoločenstva, ktoré nastáva na základe právnych skutočností uvedených v § 6 ods. 1 a do registra sa zapisuje buď ex offo alebo v správnom konaní na návrh spoločenstva.

Vkladá sa § 26b, ktorý z dôvodu prehľadnosti a jasnosti vzťahom medzi štátnymi orgánmi na úseku konaní vo veciach správy pozemkových spoločenstiev ustanovuje, že Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR je vo veciach týkajúcich sa pozemkových spoločenstiev (teda vedenia registra, štátneho dozoru a správnych konaní) ústredným orgánom štátnej správy, čo doteraz nebolo explicitne ustanovené.

**K bodu 55**

Legislatívno technická úprava.

**K bodu 56**

Z dôvodu viacerých zásahov do textu sa uvádza úplné znenie § 27 a 28.

V § 27 ods. 1 sa dopĺňa dosiaľ chýbajúce vymedzenie pojmu štátneho dozoru vo veciach pozemkových spoločenstiev. Ako objekt štátneho dozoru uvádza sa len kontrola plnenia tých povinností, ktorých dodržiavanie je podstatné a dôležité z hľadiska štátnej správy pozemkových spoločenstiev a záujmu na riadnom hospodárení na nehnuteľnostiach.

V odsekoch 2 a 3 dochádza k úpravám vyplývajúcim zo zmien a doplnení iných súvisiacich ustanovení.

V § 28 ods. 1 sa vykonáva úprava v nadväznosti na zmeny v ustanoveniach o vedení registra, konkrétne vzhľadom na povinnosť podať návrh na zápis zrušenia spoločenstva a povinnosť oznámiť okresnému úradu zmeny údajov vedených v registri vrátane zániku spoločenstva v dôsledku zmeny právnej formy v nadväznosti na prechodné ustanovenia, a to na účely vynútenia plnenia týchto povinností dôležitých z hľadiska poriadku vo vedení registra.

V odseku 2 dochádza k úpravám vyplývajúcim zo zmien a doplnení iných súvisiacich ustanovení.

Dopĺňa sa odsek 3, ktorý odstraňuje zbytočnú tvrdosť zákona v prípadoch, kedy síce už začalo konanie o uložení pokuty za porušenie povinností sankcionovaných uložením pokuty, avšak spoločenstvo si svoju povinnosť v priebehu konania o uložení pokuty splnilo, čím odstránilo protiprávny stav. V takom prípade okresný úrad konanie o uložení pokuty zastaví.

**K bodu 57**

V § 29 sa upravuje úkon okresného úradu, ktorý možno vykonať v objektívnej, resp. subjektívnej lehote. Podľa platného zákona je ním samotné uloženie pokuty, to zn. až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutie, ku ktorému však často dochádza až po uplynutí oboch lehôt. Vzhľadom na potrebu zabezpečiť donucovaciu funkciu konania o uložení pokuty bude týmto úkonom samotné začatie konania o uložení pokuty, ktorého dlhšie trvanie nebude prekážkou v uložení pokuty samotnej, aj keby k nemu malo dôjsť po uplynutí subjektívnej, resp. objektívnej lehoty. Zároveň sa subjektívna lehota predlžuje na dva roky. Ide o obdobné ustanovenie prekluzívnych lehôt na ukladanie pokút ako v prevažnej väčšine osobitných zákonov s dostatočnou dĺžkou subjektívnej (i objektívnej) lehoty.

**K bodu 58**

Vzhľadom na úpravu ustanovení o konaní okresného úradu vo veciach vedenia registra sa ustanovuje, že správny poriadok sa vzťahuje len na konanie o zápise spoločenstva do registra, na konanie o zápise zrušenia spoločenstva do registra a na konania pri výkone štátneho dozoru, t. j. o upozornení na nedostatok a určenie lehoty na jeho odstránenie, o uložení pokuty a o zastavení konania o uložení pokuty.

**K bodu 59**

V prechodných ustanoveniach v § 32a ods. 1 sa v nadväznosti na nové znenie § 4 ods. 3 ukladá spoločenstvám zmeniť svoj názov do určeného termínu, ak ich názov je zhodný s názvom iného spoločenstva vzniknutého skôr.

V odseku 2 sa ukladá spoločenstvám, aby do určeného termínu prispôsobili svoje právne pomery novelizovanému zneniu zákona, t. j. aby doplnili obsahové náležitosti do zmluvy o spoločenstve podľa § 5 ods. 1 písm. c) a k), vypracovali zoznam nehnuteľností podľa § 5 ods. 3 písm. b) a § 18 ods. 2, upravili náhradníctvo za členov volených orgánov podľa § 13 ods. 5, upraviť obsah zoznamu členov podľa § 18 ods. 1. Zákon ustanovuje sankciu za nesplnenie tejto povinnosti v § 28 ods. 1. Bez ohľadu na to je predovšetkým v záujme spoločenstiev, aby vykonávali svoju činnosť v súlade so zákonom.

V odseku 3 sa z dôvodu záujmu na riadnom hospodárení na poľnohospodárskych a lesných pozemkoch a v lesoch v nadväznosti na povinnosť podľa § 7 ods. 2 ukladá táto povinnosť aj spoločenstvám, ktoré boli zrušené pred nadobudnutím účinnosti novely zákona, a neboli dosiaľ vymazané z registra.

V odsekoch 4 až 6 sa riešia situácie súvisiace so zmenou právnej formy spoločenstva na družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu (napr. občianske združenie). Doterajšia právna úprava neobsahovala ustanovenia týkajúce sa tejto možnosti, hoci z platného právneho poriadku vyplývala. Pre právne postavenie spoločenstva je dôležité, že podľa všeobecných ustanovení o zmene právnej formy (§ 69b Obchodného zákonníka) nová právna forma vzniká dňom zápisu do Obchodného registra a stará forma zaniká tým istým dňom. Ide teda o jediný prípad, kedy výmaz spoločenstva z registra pozemkových spoločenstiev nemá konštitutívny účinok.

Keďže pred účinnosťou tejto novely zákona dochádzalo ku konaniu spoločenstiev, ktoré smerovalo k zmene právnej formy, a keďže táto novela zákona do budúcnosti už vylučuje túto možnosť, je potrebné sa vysporiadať s prebiehajúcim procesom zmeny právnej formy, ktoré začali skôr, a to na účely poriadku vo vedení registra. Ide jednak o situáciu, kedy síce k samotnej zmene právnej formy zatiaľ nedošlo, ale zhromaždenie o zmene právnej formy už rozhodlo. V takom prípade je spoločenstvo povinné oznámiť okresnému úradu toto svoje rozhodnutie a zároveň bude aj právnická osobu, na ktorú sa spoločenstvo zmení, rovnako povinná oznámiť okresnému úradu zánik spoločenstva v dôsledku zmeny jeho právnej formy. Ide aj o situácie, kedy spoločenstvo už pred účinnosťou tejto novely zaniklo v dôsledku zmeny právnej formy, avšak doteraz nebol okresný úrad o tom informovaný. V tomto prípade má výsledná právnická osoba povinnosť oznámiť zánik spoločenstva okresnému úradu.

Na oznamovanie uvedených skutočností sa primerane uplatnia ustanovenia o ozname zmien [t. j. § 25 ods. 1 prvá veta, § 25 ods. 2 písm. a) prvý bod a písm. b prvý a druhý bod]. Okresný úrad bude konať podľa § 26a ods. 2 písm. c).

V odseku 7 sa v nadväznosti na § 9 ods. 15 a § 10 ods. 3 a z dôvodu právnej istoty účastníkov existujúcich nájomných vzťahov ustanovuje, že nájomné zmluvy, ktoré boli pred účinnosťou novely zákona uzatvorené medzi spoločenstvom a fondom alebo medzi spoločenstvom a jeho členmi a ktorých predmetom sú pozemky obhospodarované spoločenstvom, sú platné najdlhšie do uplynutia času, na ktorý bola dohodnutá nájomná zmluva na určitý čas, alebo do uplynutia minimálnej doby nájmu, resp. do vypovedania nájomnej zmluvy dohodnutej na neurčitý čas, alebo do ukončenia nájomných vzťahov z dôvodu schválenia projektu pozemkových úprav alebo do ukončenia nájomnej zmluvy iným zákonným spôsobom.

V odseku 8 sa z dôvodu zmeny v oprávnení vlastníka podielu, s ktorým nakladá fond ako s podielom nezisteného vlastníka, požadovať vydanie výnosu z predaja jeho podielu, a z dôvodu právnej istoty v prípade, že k predaju došlo ešte pred účinnosťou novej právnej úpravy, ustanovuje, že preklúzna lehota uvedeného oprávnenia sa spravuje doterajším zákonom.

V odseku 9 sa z dôvodu úpravy vzťahu medzi plynutím volebného obdobia a funkčného obdobia volených orgánov spoločenstva a z dôvodu potreby zabezpečiť právnu istotu ustanovuje, že volebné a funkčné obdobie orgánov, ktoré začali plynúť pred účinnosťou tejto novely zákona, sa skončia podľa doterajšej právnej úpravy.

V odseku 10 ustanovuje kontinuálna pôsobnosť doteraz platného znenia zákona na konania vo veciach vedenia registra a v štátnom dozore, ktoré neboli právoplatne skončené pred dňom nadobudnutia účinnosti návrhu zákona.

**K čl. II**

Pretože sa znižuje náročnosť úkonov vykonávaných orgánmi štátnej správy pri zápisoch zmien do registra (pri tomto úkone majúcom len deklaratórny charakter sa nebude postupovať podľa zákona o správnom konaní), navrhuje sa zároveň aj zníženie správneho poplatku za vykonávanie zmien v registri (65 eur), ktorý sa znižuje na sumu 16 eur, ktorá je analogická iným správnym poplatkom v podobných konaniach. Navyše sa ustanovuje, že správny poplatok sa nevyberie v prípadoch, kedy pôjde o zmenu údajov o nehnuteľnostiach v registri, a to v tých prípadoch, kedy k zmene týchto údajov nedôjde z vlastnej iniciatívy spoločenstiev alebo ich členov, ale dôjde k nej v dôsledku iných právnych skutočností, ktoré budú mať za následok prechod práv a povinností (najmä dedenie) alebo v dôsledku úspešného ukončenia pozemkových úprav a ich záznamu do katastra nehnuteľností. V týchto prípadoch nie je opodstatnené, aby spoločenstvá platili správny poplatok, keďže zmena registrovaných údajov nie je vyvolaná ich iniciatívou, ale nastáva z iných príčin.

**K čl. III**

Z praktických skúseností s aplikáciou zákona ako aj z niektorých znakov pozemkových spoločenstiev vyplýva potreba dôsledne zohľadniť osobitný typ vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti ako aj osobitný typ užívania spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

**K bodom 1 až 3**

Účelom tohto doplnenia je analogicky k užívacím právam vyplývajúcim z nájomných zmlúv evidovať v katastri nehnuteľností aj údaje o užívacích právach vyplývajúcich z existencie pozemkového spoločenstva. Spoločenstvo je zo zákona primárnym užívateľom pozemkov vlastnených jeho členmi, a to spravidla dlhodobým užívateľom. To znamená, že analogicky ako pri nájomcovi je aj tu právny záujem na tom, aby kataster nehnuteľností obsahoval údaj o tomto práve k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkovom spoločenstve ako právnickej osobe - užívateľovi (obhospodarovateľovi) sa budú týkať len listov vlastníctva, na ktorých sú vedené pozemky patriace do spoločnej nehnuteľnosti alebo pozemky, ktoré sú spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou. Tieto údaje by sa uvádzali v tej časti listu vlastníctva, kde sa uvádzajú údaje o nájomných právach. Ich súčasťou by bol názov spoločenstva, jeho identifikačné číslo organizácie a dátum, od ktorého danú nehnuteľnosť obhospodaruje. Ak by došlo k nájmu predmetného pozemku, nevylučuje to, aby bolo zapísané spoločenstvo aj nájomca. Z tejto právnej úpravy následne vyplýva potreba ustanoviť pre spoločne obhospodarované nehnuteľnosti osobitný kód vo vyhláške Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

**K bodu 4**

Účelom doplnenia je uvádzať v každom liste vlastníctva, ktorý je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, aj údaje o tom, s ktorými ďalšími pozemkami uvedenými na iných listoch vlastníctva spoločne tvoria predmetnú spoločnú nehnuteľnosť. V súčasnosti takéto prepojenie nie je ustanovené, resp. uvádza sa len výnimočne.

**K čl. IV**

V nadväznosti na úpravu v § 10 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. je potrebné upraviť i priamo súvisiace ustanovenie zákona č. 180/1995 Z. z. tak, aby v prípade podielov na spoločnej nehnuteľnosti nebol fond povinný tieto podiely prenajímať spoločenstvu, nakoľko priamo zastupuje vlastníkov týchto podielov, ktorí sú zo zákona členmi spoločenstva, a spoločenstvo je zo zákona užívateľom týchto nehnuteľností.

**K čl. V**

Dátum nadobudnutia účinnosti sa ustanovuje tak, aby adresáti zákona mali dostatok času na oboznámenie sa s novou právnou úpravou. V prípade ustanovení o vedení registra v rámci lesného informačného systému a o vydávaní výpisov z neho sa ustanovuje delená účinnosť z dôvodu časových nárokov na prevedenie údajov z doteraz vedeného registra do uvedeného systému. Prevedenie údajov zabezpečí ministerstvo v spolupráci s okresnými úradmi a Národným lesnícky centrom.