

Na základe požiadavky spoluvlastníkov - podielnikov Urbárskej spoločnosti Detva, pozemkové spoločenstvo výbor USD, p.s. spracoval postup prevodu podielov podielnikov, ktorý treba dodržiavať pri jednotlivých prevodoch podielov, aby bol prevod v zmysle schválenej zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zo dňa 23.02.2014 a zákona č.97/2013 Z. z. a v zmysle novely z 28.01.2014 a iných zákonov.

Vo vyššie spomínanej zmluve sa v článku IV. „Členstvo v spoločenstve, práva a povinnosti členov“ v jednotlivých odsekoch hovorí:

1. Členmi spoločenstva sú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Členstvo v spoločenstve za trvania spoločenstva vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ podielu je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva prísť k zmluve o spoločenstve.
2. Slovenský pozemkový fond (ďalej len fond) vykonáva práva člena spoločenstva, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona o PS, len ak zhromaždenie rozhoduje o:
 - schválení zmluvy o spoločenstve a jej zmeny;
 - schvaľuje stanovky a ich zmeny;
 - rozhoduje o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2 zákona o PS;
 - rozhoduje o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva;
 - rozhoduje o zrušení spoločenstva.
3. Spoločenstvo vedie zoznam svojich členov. Do zoznamu zapisuje:
 - a) u fyzickej osoby - meno, priezvisko, trvalé bydlisko, dátum narodenia;
 - b) u právnickej osoby – názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby.Zapíše sa aj pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností, dátum a právny dôvod vzniku členstva v spoločenstve, dátum zápisu do zoznamu, ako aj všetky zmeny evidovaných skutočností, vrátane zmien v členstve spoločenstva.
4. Člen spoločenstva a fond má právo nahliadnuť do zoznamu a žiadať a robiť si z neho výpisy.
5. Členovia spoločenstva a fond sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov od ich vzniku.
6. Pomer účasti člena spoločenstva podľa § 2, ods.1, písm. d) zákona o PS na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve, je vyjadrený podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločenstva na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností všetkých členov spoločenstva.
7. Ak tretia osoba tvrdí, že je vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti a toto právo nemôže preukázať úradnou listinou alebo iným hodnoverne právoplatným spôsobom, spoločenstvo odkáže túto tretiu osobu na konanie pred príslušným súdom.
8. Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. zákona o PS. Ak vlastníkom podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho písomnou formou ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Ak do 90 dní od podania žiadosti neprejavia o predmetný podiel záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe za cenu rovnakú alebo vyššiu za akú ponúkol na predaj svoj podiel ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru.
9. Prevod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.
10. Na práva a povinnosti členov spoločenstva sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak zákon o PS neustanovuje inak.

V praxi to znamená:

1. Darovanie podielu blízkej osobe (blízkou osobou sa podľa zákona rozumie príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel/ka). V tomto prípade netreba pred prevodom urobiť žiadne právne kroky k USD, p. s.. Po prevode nadobúdateľ podielu je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva pristúpiť k zmluve o spoločenstve, zapíše do zoznamu členov svoje údaje požadované v zmluve o spoločenstve. Obdarovaný doloží darovaciu zmluvu a rozhodnutie o povolení vkladu do katastra alebo list vlastníctva.
2. Darovanie podielu nespoluovlastníkovi - nepodielníkovi alebo osobe nie blízkej nieje možné.
3. Prevod podielu medzi spoluvlastníkmi – podielníkmi. Pred prevodom netreba urobiť žiadne právne kroky k USD, p. s.. Po prevode nadobúdateľ nového podielu je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva zapísať do zoznamu členov údaje požadované v zmluve o spoločenstve. Doloží právny dôvod nadobudnutia podielu (kúpna zmluva a pod.) rozhodnutie o povolení vkladu do katastra alebo list vlastníctva.
4. Prevod podielu na nečlena – tu je prevod zložitejší.
„Ak vlastníak podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho písomnou formou ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Ak do 90 dní od podania žiadosti neprejavia o predmetný podiel záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe za cenu rovnakú alebo vyššiu za akú ponúkol na predaj svoj podiel ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru.“
Po uplynutí 90 dní od doručenia bude vlastníak písomne vyrozumený výborom či je zo strany ostatných spoluvlastníkov podielov záujem o kúpu:
 - a) ak prejavil niekto zo spoluvlastníkov podielov záujem o kúpu predmetných podielov môže dôjsť k predaju podielov ak medzi tým už svoje podiely nepredal inému spoluvlastníkovi podielov. Po prevode nadobúdateľ nového podielu je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva zapísať do zoznamu členov údaje požadované v zmluve o spoločenstve – ako v bode 3.
 - b) ak neprejavil nikto z ostatných vlastníkov podielov záujem o kúpu predmetných podielov môže ho predať tretej osobe za cenu rovnakú alebo vyššiu za akú ponúkol na predaj svoj podiel ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru. Po prevode nadobúdateľ podielu je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva pristúpiť k zmluve o spoločenstve, zapíše sa do zoznamu členov svoje údaje požadované v zmluve o spoločenstve. Kupujúci doloží kúpno-predajnú zmluvu na získaný podiel čím doloží kúpnu cenu a rozhodnutie o povolení vkladu do katastra alebo list vlastníctva.

Pri nedodržíaní vyššie uvedeného postupu nebude táto tretia osoba zapísaná do zoznamu členov USD, p.s. nakoľko, nadobudne podiely v rozpore so schválenou zmluvou o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zo dňa 23.02.2014 a zákona č.97/2013 Z. z. a v zmysle novely z 28.01.2014 a spoločenstvo odkáže túto tretiu osobu na konanie pred príslušným súdom.

Za výbor USD, p.s. Ing. Peter Krinovič, predseda USD, p. s.