

Dodatok č. 1 k stanovám Združenia vlastníkov súkromných lesov Veľká Čierna

1. Predaj podielov

Združenie vlastníkov súkromných lesov Veľká Čierna spravuje lesné pozemky, alebo zalesnené pozemky (napr. orná pôda alebo trvalý trávny porast), ktoré sú v súkromnom vlastníctve. Prevod podielov na týchto pozemkoch sa riadi zákonom 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník (ďalej v texte len OZ), kde sa uvádza:

§140

Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

§ 116

Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

§ 117

Stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

§ 605

Ak nie je dohodnutá doba, dokiaľ sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

Pod prevodom sa rozumie prevod na základe kúpno-predajnej zmluvy, zámennej zmluvy alebo darovacej zmluvy.

2. Realizácia predkupného práva

Z vyššie uvedeného vyplýva, ak sa niekto rozhodne previesť svoj podiel na pozemku na inú ako blízku osobu, kde je viac spoluvlastníkov, tak je povinný ich o tom písomne informovať. V ponuke predkupného práva musí byť uvedené:

- Meno, Priezvisko, adresa trvalého pobytu prevodcu
- Katastrálne územie, v ktorom sa nachádza parcela, ktorej podiel má byť predmetom prevodu
- Číslo listu vlastníctva, na ktorom sa nachádza parcela, ktorej podiel má byť predmetom prevodu
- Číslo parcely, ktorej podiel má byť predmetom prevodu
- Druh pozemku a jeho výmera
- Spoluvlastnícky podiel, ktorý má byť predmetom prevodu
- Výmera pripadajúca na podiel, ktorý má byť predmetom prevodu
- Jednotková cena za m²
- Cena za prevádzaný podiel
- Číslo bankového účtu prevodcu, prípadne informáciu ako chce daný podiel vyplatiť

O tom, že bola ponuka predkupného práva spoluvlastníkovi dorčená treba mať doklad. (napr. podací lístok z pošty, alebo ponuku predkupného práva s podpísaným prevzatím)

Spoluvlastník, ktorý má záujem o kúpu podielu z predkupného práva musí do dvoch mesiacov od prevzatia ponuky vyplatiť prevodcovi cenu za prevádzaný podiel, prípadne podpísať kúpnopredajnú zmluvu o prevode daného podielu. Inak jeho predkupné právo zanikne.

Ak prejaví o kúpu daného podielu záujem viaceri spoluvlastníci, tak ak sa nedohodnú inak, tak prevádzaný podiel si rozdelia v závislosti od pomeru svojich podielov na prevádzanej nehnuteľnosti. (napr. ak sú 3 spoluvlastníci, ktorí majú podiel 1/3 a jeden sa rozhodne svoj podiel predať a zvyšný dvaja spoluvlastníci chcú kúpiť, tak nakoľko pomer ich podielov je 1:1, tak každý má nárok na kúpu 1/2 z tej prevádzanej 1/3). Ak prevodca obdržal od viacerých záujemcov peniaze za celý spoluvlastnícky podiel, je povinný vrátiť záujemcom peniaze, ktoré prevyšujú ich cenu za nadobúdaný podiel.

Vzhľadom na to, že na mnohých pozemkoch v správe Združenia vlastníkov súkromných lesov Veľká Čierna je aj viac ako 100 spoluvlastníkov, tak prevodca má dve možnosti ako realizovať predkupné právo:

1. Vo vlastnej réžii – v takomto prípade môže poslať vypracovanú ponuku predkupného práva hocikedy. Musí však mať dôkaz o tom, že ponuka bola doručená všetkým spoluvlastníkom vrátane

správcu podielov po neznámych vlastníkoch. Taktiež zodpovedá za správne rozdelenie podielu pri viacerých zaujemcoch o kúpu. Všetky náklady na predkupné právo znáša prevodca.

2. Prostredníctvom výboru – v takomto prípade prevodca oznámi výboru, že chce previesť svoj podiel na niektorom pozemku, prípadne poskytne výboru vypracovanú ponuku predkupného práva. Ak výbor neobdrží ponuku predkupného práva od prevodcu, tak výbor zabezpečí jej vypracovanie, preprevodca je však povinný za to zaplatiť. Následne výbor spolu s pozvánkami na valné zhromaždenie rozošle aj ponuku z predkupného práva. V takomto prípade je predaj podielov možný len raz ročne, nakoľko valné zhromaždenie sa koná len raz ročne. Prevodca zaplatí za poštovné iba rozdiel medzi poštovým, ktoré zaplatil výbor za odoslanie pozvánok s predkupným právom a poštovým, ktoré by zaplatil len za pozvánky.

Ak to výbor odsúhlasí, môže ponuku z predkupného práva rozoslať aj mimo termínu valného zhromaždenia, vtedy náklady na predkupné právo znáša prevodca.

V prípade, že predkupné právo rieši výbor, tak záujemcovia o kúpu podielov z predkupného práva to oznamujú výboru do termínu, ktorý bude uvedený v ponuke predkupného práva. Výbor peniaze od záujemcov nepríjma. Po uplynutí termínu výbor oznámi prevodcovi, kto má záujem o kúpu jeho podielov aj s presným rozdelením podielov medzi spoluvlastníkov ak ich bude viac na jeden podiel. Prevodca následne zabezpečí vyhotovenie kúpnopredajnej zmluvy. Ak to schváli výbor, môže zabezpečiť vyhotovenie kúpnopredajnej zmluvy.

Poplatky za vypracovanie ponuky predkupného práva, rozoslanie ponúk, spracovanie záujmov o kúpu a vypracovanie kúpnopredajnej zmluvy sú závislé od počtu prevádzaných podielov, počtu spoluvlastníkov a počtu záujemcov, preto je potrebné aby prevodca oslovil výbor o vypracovanie cenovej ponuky za uvedené služby.

3. Kontrola dodržiavania predkupného práva

Výbor združenia vlastníkov súkromných lesov Veľká Čierna kontroluje dodržiavanie predkupného práva na pozemkoch, ktoré sú v jeho správe. V prípade, že výbor zistí, že došlo k jeho porušeniu, tak je oprávnený:

- Podať námietku k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na príslušnom Okresnom úrade, katastrálnom odbore, kde je vkladové konanie vedené
- Pokúsiť sa vyriešiť porušenie predkupného práva medzi prevodcom, nadobúdateľom podielu a prípadnými záujemcami
- Požiadat prevodcu alebo nadobúdateľa aby od zmluvy odstúpili a urobili prevod v súlade so zákonom
- Podať žalobu na súd o určenie vlastníckeho práva, prípadne dovolanie sa neplatnosti kúpnopredajnej zmluvy, ktorou bolo predkupné právo porušené