



KANCELÁRIA NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
ODBOR PARLAMENTNÝ INŠTITÚT

INFORMAČNÝ MATERIÁL

č. 6/2019

LEGISLATÍVNA ÚPRAVA POZEMKOVÝCH SPOLOČENSTIEV (URBARIÁTY, KOMPOSESORÁTY A INÉ PRÁVNE ÚPRAVY) V KRAJINÁCH EURÓPSKEJ ÚNIE

Vypracoval/a: Ing. Martina Hogenová, Odbor Parlamentný inštitút
Supervízor: JUDr. Ľubomír Fajták, Odbor Parlamentný inštitút
Schválila: PhDr. Eva Maláčková, riaditeľka Odboru Parlamentný inštitút

Máj 2019

Materiál slúži výlučne pre poslancov Národnej rady SR a zamestnancov Kancelárie NR SR a nemôže v plnej miere nahrádzať právne, alebo odborné poradenstvo v danej oblasti. Údaje, použité v materiáli, sú aktuálne k dátumu jeho zverejnenia. Zverejňovanie materiálu je možné iba so súhlasom Parlamentného inštitútu a autora.

Anotácia

Spoločenstvo sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve uzavretou vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníkmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov alebo nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou.

Kľúčové slová

pozemkové spoločenstvo, vlastník, spoluvlastnícky podiel

Obsah

Úvod

Legislatívna úprava pozemkových spoločností v Slovenskej republike

Výsledky analýzy

1. Česká republika
2. Chorvátsko
3. Estónsko
4. Fínsko
5. Holandsko
6. Grécko
7. Maďarsko
8. Litva
9. Lotyšsko
10. Poľsko
11. Portugalsko
12. Rakúsko
13. Rumunsko
14. Slovinsko
15. Švédsko
16. Veľká Británia

Záver (stručné zhrnutie)

Použité zdroje

Úvod

Legislatívna úprava pozemkových spoločenstiev v Slovenskej republike¹

V Slovenskej republike sú pozemkové spoločenstvá regulované zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (§2-8) nasledovne:

/§ 2/

Pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m²; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m².

/§ 3/

Spoločenstvo podľa tohto zákona je právnická osoba.

/§ 4/

Spoločenstvo podľa tohto zákona sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve („zmluva o spoločenstve“) uzavretou vlastníkami spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníkami spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov alebo nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou.

Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti, ktorý nechce byť členom spoločenstva, môže pri zakladaní spoločenstva ponúknuť svoj podiel na prevod inému vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti.

/§ 8/

Spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu.

Od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej len „oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti“). Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností.

/§ 9/

Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.

¹ Zákon č. 97/2013 Z.z. pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Dostupné na internete <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20181001>, [cit. 30.4.2019]

/§ 11/

Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje Fond predkupné právo.

1. Výsledky analýzy²

Slovenská právna úprava prešla od roku 1989 viacerými zmenami (zákon č. 97/2013 Z.z. pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov³). Táto úprava vychádza z riešenia Tereziánskeho zákona z roku 1767. Riešenie pozemkových spoločenstiev prešlo mnohými zmenami najmä po roku 1948 (po zrušení nevoľníctva) a na začiatku 20. storočia a predstavuje špecifické riešenie v krajinách bývalého Rakúsko-Uhorska, preto nie je porovnateľné s inými krajinami Európy.

Odbor parlamentný inštitút K NRSR sa v záujme získania potrebných informácií obrátil prostredníctvom Európskeho centra pre parlamentný výskum a dokumentáciu (ECPRD) na krajiny Európskej únie. V stanovenom termíne nám odpovedalo 16 krajín - Česká republika, Chorvátsko, Estónsko, Fínsko, Grécko, Holandsko, Maďarsko, Litva, Lotyšsko, Poľsko, Portugalsko, Rakúsko, Rumunsko, Slovinsko, Švédsko a Veľká Británia. Cieľom nami položených otázok bolo zistiť, ako sú v jednotlivých krajinách upravené pozemkové spoločenstvá.

1.1.Česká republika

V Českej republike neexistuje osobitná legislatíva upravujúca pozemkové /lesné /pôdne spoločenstvá.

1.2.Chorvátsko

V Chorvátsku neexistujú v súčasnosti žiadne predpisy, ktoré by regulovali problematiku pozemkových spoločenstiev. Pozemkové spoločenstvo z predchádzajúcej právnej úpravy zaniklo *zákonom o ohlasovaní vlastníctva pozemkov*.

1.3.Estónsko

V právnom poriadku Estónska neexistuje žiadna podobnosť s pozemkovými spoločenstvami v takomto v našom ponímaní.

Existujú len obchodné združenia, ktorých cieľom je podporovať a presadzovať hospodárske záujmy svojich členov prostredníctvom spoločnej hospodárskej činnosti (členovia združení sa podieľajú na spoločnej činnosti ako dodávatelia, prostredníctvom príspevku na prácu a ako spotrebitelia, prostredníctvom využívania služieb alebo iným podobným spôsobom).

² ECPRD request No. 3611 Land Communities

³ Zákon č. 97/2013 Z.z. pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Dostupné na internete <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20181001>, [cit. 30.4.2019]

Takáto činnosť je v poľnohospodárskom sektore veľmi populárna. Spoločná činnosť v poľnohospodárskom sektore sa však nezakladá prostredníctvom pozemkovej zmluvy.

Založenie, členstvo, práva a povinnosti členov, zánik členstva, vedenie obchodných združení upravuje *zákon o obchodných združeníach - spoločnostiach*. Správna rada rozhoduje o prijatí do členstva, po ktorom nasleduje zaplatenie členského poplatku, ak stanovy nestanovujú inak.

Napríklad podľa *zákona o lesoch (§ 10 ods. 5)* je lesným združením neziskové združenie a obchodné združenie, ktorého štatutárnou činnosťou je obhospodarovanie lesov a ktorého členmi sú fyzické a súkromné právnické osoby s lesnou pôdou. Lesné združenie je prvým partnerom vlastníka lesa v lesnom hospodárstve. Je to organizácia, ktorá združuje vlastníkov s regionálnym a spoločným záujmom, ponúka lesnícke poradenstvo a rôzne lesnícke služby.

Pokiaľ ide o doplňujúce informácie, historické pozadie spoločného majetku kolektívnych poľnohospodárskych podnikov súvisí s poľnohospodárskou reformou, ktorá sa začala v 90. rokoch minulého storočia. *Zákon o poľnohospodárskej reforme* prijatý v roku 1992 začal s vytváraním nových súkromných fariem založených na likvidácii bývalých kolektívnych fariem a s návratom ich spoločného majetku a pôdy. Reforma sa musela uskutočniť do roku 1996. Ak do tej doby nebolo dokončené kolektívne poľnohospodárstvo, guvernér okresu - mesta inicioval povinné rozpustenie.

1.4.Fínsko

Vo Fínsku sú lesnícke spoločenstvá nazývané spoločne vlastnené lesy. Ide o oblasť, ktorá patrí k viacerým nehnuteľnostiam spoločne a je určená na využívanie a vykonávanie lesníctva v prospech podielníkov. Okrem lesného hospodárstva môžu mať spoločne vlastnené lesy aj iné hospodárske činnosti súvisiace s lesníctvom alebo využívaním pôdy.

Hospodárenie v lesoch v spoločnom vlastníctve upravuje *zákon o spoločne vlastnených lesoch (109/2003)*.

Zriadenie spoločne vlastneného lesa (§ 5 zákona):

(1) Majitelia nehnuteľností môžu zriadiť spoločne vlastnený les uzavretím dohody o tejto veci. Zmluva musí byť datovaná a podpísaná zakladateľmi. Dohodu možno uzavrieť pred založením prevádzky spoločne vlastneného lesa alebo v súvislosti s tým.

(2) Dohoda musí obsahovať návrh stanov spolu s:

1) celé mená, adresy, bydliská a dátumy narodenia zakladateľov;

2) oblasti, ktoré sa majú zriadiť ako spoločne vlastnený les; a

3) realitné podiely spoločne vlastneného lesa a ich vlastníkov, podiel spoločne vlastneného lesa prideleného na každú nehnuteľnosť alebo podiely na jej zriadení, kompenzácie týkajúce sa zriadenia spoločne vlastneného lesa alebo základu pre výpočet kompenzácií, pokiaľ tieto ešte nie sú určené úplne alebo čiastočne v rámci prieskumu pôdy týkajúceho sa zriadenia spoločne vlastneného lesa.

(3) Ak je nehnuteľnosť rozdelená na základe žiadosti vlastníka, môže požiadať, aby bola plocha nehnuteľnosti alebo jej časť zriadená ako spoločne vlastnený les k nehnuteľnostiam, ktoré majú byť zriadené v prevádzke. Na žiadosť sa podľa potreby vzťahujú ustanovenia odseku 2 týkajúce sa dohody o zriadení spoločne vlastneného lesa.

Podľa paragrafu 6 zákona je úlohou partnerstva zabezpečiť, aby riadenie záležitostí týkajúcich sa spoločne vlastneného lesa bolo organizované primeraným spôsobom. Stanovy musia byť schválené aj pre činnosť partnerstva.

Právomoc rozhodovať o partnerstve vykonáva valné zhromaždenie, správna rada a konateľ podľa tohto zákona a stanov podľa zákona (§ 7).

Záležitosti, o ktorých sa má rozhodnúť na schôdzi partnerstva, sú uvedené v časti 8.

V prípade praktických činností musí mať spoločne vlastnený les správnu radu.

V prípade praktických činností musí mať spoločne vlastnený les správnu radu.

Správna rada musí:

- 1) riadiť správu spoločne vlastneného lesa;
- 2) pripraviť záležitosti, ktoré sa majú riešiť na stretnutí partnerstva, zvolať stretnutie partnerstva a zabezpečiť presadzovanie rozhodnutí, ktoré urobilo partnerstvo;
- 3) reprezentovať partnerstvo;
- 4) rozhodovať o záležitostiach, ktoré podľa § 8 nie sú v pôsobnosti partnerstva; a
- 5) viesť zoznam akcionárov.

Štatút partnerstva môže predpisovať, že namiesto správnej rady alebo okrem nej má partnerstvo jedného alebo viacerých zástupcov a tiež, že podiel spoločne vlastneného lesa, ktorý je menší ako určitá veľkosť podielu, sa nemôže prideliť samostatne, pokiaľ príjemcom nie je partnerstvo alebo iný podielnik.

Štatút partnerstva môže tiež predpisovať, že partnerstvo má predkupné právo na podiel spoločne vlastneného lesa predaného samostatne. Podrobné ustanovenia o predkupnom práve ustanovuje § 18 zákona.

1.5. Grécko

V Grécku je jedinou právnou štruktúrou podobnou pozemkovým spoločenstvám poľnohospodárske družstvo, ako správa poľnohospodárskej pôdy. Poľnohospodárske družstvá sú ustanovené v *zákone č. 4384/2016 o poľnohospodárskych družstvách, formách kolektívnej správy vidieckeho priestoru a iných ustanoveniach*. Podľa článku 1 - poľnohospodárske družstvo je autonómnym združením jednotlivcov, ktoré je založené dobrovoľne a prostredníctvom vzájomnej pomoci a solidarity svojich členov sa usiluje o kolektívny ekonomický, sociálny, kultúrny rozvoj a propagáciu prostredníctvom spoluvlastníctva a demokraticky riadeného podniku.

Poľnohospodárske družstvo môže na základe rozhodnutia valného zhromaždenia poskytovať svoje služby aj nečlenom, ktorí nemajú podiely. Objem obchodov poľnohospodárskeho družstva s tretími stranami vo vzťahu k jeho členom určujú stanovy. Podmienky nákupu produktov tretích strán od poľnohospodárskeho družstva a likvidácia takýchto dodávok nesmú byť priaznivejšie ako zodpovedajúce podmienky obchodovania poľnohospodárskeho družstva s jej členmi.

- Desať percent zisku družstva sa vyčleňuje na vytvorenie pravidelnej rezervy. Toto zaistenie prestáva byť povinné, keď rezerva dosiahne celkovú výšku povinného členstva členov poľnohospodárskeho družstva a je obnovená, ak zákonná rezerva zaostáva za celkovým objemom členských podielov. Stanovy môžu ustanoviť vyššie percento rezervy. Časť zisku prevedeného do zákonnej rezervy sa účtuje ako rovnocenný príspevok členov.

Podľa odseku 4 a 5 rezerva je k dispozícii a) pre členov, alebo rozhodnutím valného zhromaždenia rezervu môže ponechať poľnohospodárske družstvo ako úrokové vklady členov, b) pre rozvoj poľnohospodárskeho družstva, c) na podporu sociálnych aktivít a realizáciu aktivít v oblasti trvalo udržateľného rozvoja v komunite, v ktorej poľnohospodárske družstvo pracuje a d) na vzdelávanie a odbornú prípravu členov poľnohospodárskeho družstva, najmenej 2% zisku.

1.6. Holandsko

V Holandsku neexistuje právna úprava pozemkových spoločností v našom ponímaní.

1.7. Maďarsko

V Maďarsku existuje spoločne vlastnená poľnohospodárska pôda a lesná pôda, ale nie pozemkové spoločnosti a to napriek spoločným platným zákonom v Rakúsko-Uhorsku.

Zákon CXXII. z roku 2013 o transakciách s poľnohospodárskou a lesnou pôdou stanovuje pravidlá týkajúce sa nadobúdania vlastníckych práv k poľnohospodárskym a lesným pozemkom, zriaďovania užívacích práv na tieto pozemky, využívania pôdy, kontroly obmedzení týkajúcich sa nadobúdania pozemkov a pravidlá týkajúce sa miestnych komisií pre pôdu.

Ďalšie časti zákona sú:

Oddiel 10

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, vlastníctvo k pozemkom môžu nadobudnúť fyzické osoby a občania Európskej únie.

Oddiel 11

(1) je možné nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom - v záujme presadzovania pozemkovej politiky ustanovenej *zákonom o Národnom pozemkovom fonde* a na realizáciu programov verejnoprospešného zamestnávania alebo akéhokoľvek cieľa v zmysle verejného záujmu – štátu, a tiež právnické osoby uvedené v odseku 2 v prípadoch a za podmienok ustanovených v odseku 2.

(2) Vlastníctvo pôdy možno nadobudnúť:

- a) registrovanou cirkvou alebo jej internými právnickými osobami na základe udržiavania, alebo doživotnej renty alebo dohody o poskytovaní starostlivosti alebo darovacej zmluvy, ako aj na základe závetu,
- b) hypotekárny úverový podnik, ktorý podlieha obmedzeniam a na dobu ustanovenú zákonom o hypotekárnych úverových spoločnostiach a hypotekárnych záložných listoch;
- c) samosprávou obce, v ktorej sa pozemok nachádza, na realizáciu programov verejnoprospešných pracovných programov a programov sociálnej pôdy a na účely mestského rozvoja.

Oddiel 18

(1) Pri predaji pozemkov predkupné právo vznikne v tomto poradí:

- a) štát v záujme presadzovania politiky pozemkových úprav ustanovenej v *zákone o Národnom pozemkovom fonde* a na realizáciu programov verejnoprospešného zamestnávania alebo akéhokoľvek cieľa verejného záujmu;
- b) poľnohospodár využívajúci pôdu, ktorý:
 - ba) je miestnym susedom,
 - bb) je miestnym rezident, alebo
 - bc) má bydlisko alebo má sídlo poľnohospodárskeho podniku najmenej tri roky v obci, ktorej administratívne hranice sa nachádzajú v okruhu 20 km verejnou cestou alebo verejne prístupnou súkromnou cestou;
- c) každý farmár, ktorý je miestnym susedom;
- d) každý poľnohospodár, ktorý je miestnym rezidentom;

e) každý poľnohospodár, ktorý má bydlisko alebo sídlo poľnohospodárskeho podniku najmenej tri roky v obci, ktorej administratívne hranice sa nachádzajú v okruhu 20 kilometrov verejnou cestou alebo verejne prístupnou súkromnou cestou.

(2) Poľnohospodárov uvedeným v odseku 1 písm. c) až e) v poradí držiteľov predkupných práv predchádza:

a) pri predaji pôdy zapísanej ako orná pôda, lúka, trvalé pasienky (lúky a pasienky) alebo zalesnená pôda poľnohospodár, ktorý prevádzkuje živočíšnu farmu v obci, v ktorej sa pôda nachádza najmenej jeden rok pred uplatnením tohto predkupného práva, a účelom nadobudnutia je produkcia krmiva pre zvieratá;

b) pri predaji pôdy registrovanej ako orná pôda, záhrada, vinohrad alebo sad, poľnohospodár, ktorý plánuje nadobudnúť pôdu na výrobu a spracovanie výrobkov identifikovaných zemepisným označením alebo označením pôvodu, alebo na účely ekologického poľnohospodárstva.

(3) Ak ide o spoločne vlastnenú pôdu, ak je podiel jedného z vlastníkov ponúknutý tretej strane, poľnohospodár uvedený v odseku 1 a odseku 2 písm. b) až e) predchádza poradie držiteľov predkupných práv iného vlastníka, ak sa kvalifikuje ako poľnohospodár.

Užívanie a využívanie pôdy: § 38

(1) Vlastník pozemku alebo užívateľ, u ktorého existujú užívateľské práva (na účely tejto kapitoly ďalej spoločne označovaní ako „prenajímateľ“), môže sprostredkovať právo na užívanie, využívanie pozemkov fyzickým a právnickým osobám ustanoveným v tomto zákone formou dočasného prenechania na užívanie, nájmu, zdieľaného obhospodarovania alebo bezodplatného využívania pôdy alebo rekreačného využívania pôdy ustanoveného v odseku 1a) prostredníctvom prostriedkov a podľa obmedzení veľkosti ustanovených v tomto zákone.

Oddiel 40

(1) Právo na užívanie pozemkov podľa titulov ustanovených v §38 odseku 1 (v tejto kapitole ďalej spoločne označovaných ako „právo na využívanie pôdy“) môžu nadobudnúť poľnohospodári a organizácie poľnohospodárskych výrobcov, s výhradou podmienok uvedených v odseku 2- 5 písm. a iných ako dohody o rekreačnom využívaní pôdy.

(2) Združenia lesných hospodárstiev môžu nadobúdať užívacie práva na lesné pozemky, ktoré vlastnia alebo používajú pod vlastným právom svojich členov.

Oddiel 44

(1) Zmluvy o prenájme sa uzatvárajú na dobu určitú najmenej jeden finančný rok a s výnimkami uvedenými v odseku 2 - najviac na dvadsať rokov.

(2) Zmluvy o prenájme sa môžu uzatvárať na lesné pozemky a pozemky určené na zalesňovanie najviac na dobu desiatich rokov od skončenia vegetačného obdobia (zrelosť na ťažbu) ustanovenú v *zákone o lesoch a o ochrane a obhospodarovaní lesov*.

Oddiel 45

(1) Pokiaľ ide o prenájom lesnej pôdy, predchádzajúci nájomca (poľnohospodár alebo organizácia poľnohospodárskych výrobcov) - má právo na prvé zamietnutie: (... ..)

(2) Ak je lesná pôda v spoločnom vlastníctve a časť pozemku zodpovedajúca podielu jedného z vlastníkov je prenajatá tretej osobe, druhý vlastník, ak je to poľnohospodár, má právo na prvé zamietnutie po držiteľoch práva prvého odmietnutia ustanoveného v odseku.

Existuje osobitný typ vlastníctva nerozdelenej spoločne vlastnenej pôdy, ktorá vznikla po roku 1989 a tieto kompulzívne spoločenstvá bránia aj užívaniu pôdy a prevodom. V súčasnosti je zámerom vlády tieto formy ukončiť.

Podľa prieskumu bývalého ministerstva pre rozvoj vidieka v roku 2011 boli postihnuté 2 milióny občanov a 1,8 milióna hektárov. Od roku 2012 do roku 2020 bol vyhlásený veľký Národný projekt, ktorý by mohol začať ukončovať nerozdelené spoločné vlastníctvo financované zo štátneho rozpočtu. V praxi je nerozdelené spoluvlastníctvo „vynútenou“ komunitou a vo väčšine prípadov osoba vlastníka alebo jeho adresa nie je známa (zomrela, presťahovala sa, nenašla). Vyskytli sa tak ďalšie legislatívne, administratívne alebo iné problémy a mnohé zákony sa museli upraviť. Ako v septembri 2018 vysvetlil minister poľnohospodárstva István Nagy, „nedelené spoločné vlastníctvo ochromuje maďarské hospodárstvo a z hľadiska konkurencieschopnosti je nevyhnutné ho vypustiť“. Podmienky vlastníctva maďarskej poľnohospodárskej pôdy a lesníctva nie sú optimálne, pretože priemerné pozemky sú príliš malé a majú mnoho vlastníkov. Návrh nového nariadenia je v súčasnosti predmetom revízie iných ministerstiev. Podľa ministra poľnohospodárstva by navrhovaným riešením tohto problému bolo, aby maďarský štát konal ako kupujúci, a ak vlastník menšieho pozemku neodpovedá alebo nie je k dispozícii, štát by nadobudol majetok. V neskoršom štádiu by štát tiež zlúčil a predal malé nehnuteľnosti, čím by priemerná veľkosť pozemku bola konkurencieschopná.

V Maďarsku je združenie lesného hospodárstva špeciálnym druhom komunity. Podľa *zákona XLIX z roku 1994 o združeniach lesného hospodárstva*, ktoré môžu tvoriť aspoň dvaja vlastníci lesov, a menej ako desať členov zakladajúceho členstva zakladá partnerstvo so zmluvou. Založenie spoločnosti je okrem toho určené konštitučným valným zhromaždením, ktoré organizujú zakladajúci členovia. Spoločnosť môže vo všeobecnosti používať lesy, ktoré vlastní členovia vo vlastnom mene a riskovať pre účely zisku a majetku, ktoré môžu členovia prenajímať prostredníctvom nájmu. Táto nájomná zmluva je veľmi osobitná, ide o zmluvu na dobu určitú, najviac však o desať rokov po skončení obdobia rastu. Členovia majú predkupné právo pri predaji lesnej pôdy asociáciou. Riadenie a prevádzkovanie lesných združení sú upravené ďalšími zákonmi. Podľa najnovšej štatistiky (2016) vlastníctvo celkových domácich lesov je nasledovné; 56,15% vlastníctvo štátu, 42,8% súkromné vlastníctvo, 1,04% vlastníctvo obcí. Celková výmera lesov je 2058 tis. ha a z toho 21,4 tis. ha je vo vlastníctve spoločenstva. Právo na používanie týchto pozemkov má niekoľko samosprávnych orgánov, cirkví, nadácií, združení, lesníkov z rôznych sektorov.

1.8.Litva

V Litve sú poľnohospodárske spoločnosti (podnikové farmy) veľké, podnikové poľnohospodárske podniky vytvorené v dôsledku privatizácie a transformácie bývalých štátnych a kolektívnych fariem. Poľnohospodárske spoločnosti sa zaoberajú spracovaním potravín a obchodnými aktivitami. Podľa *zákona o poľnohospodárskych spoločnostiach* je poľnohospodárska spoločnosť právnickou osobou s ručením obmedzeným založenou fyzickými a právnickými osobami podľa dohody o založení, kde príjmy z poľnohospodárskej výroby a služieb predstavujú viac ako 50% z celkových príjmov z predaja v priebehu obchodného roka. Vytvára sa vtedy, keď jednotlivci alebo právnické osoby prispievajú svojím majetkom k spoločnému majetku na vykonávanie obchodnej činnosti v oblasti poľnohospodárstva.

Na riadení spoločnosti sa zúčastňujú dve skupiny osôb: členovia a zainteresované strany. Poľnohospodárska spoločnosť musí mať najmenej dvoch členov. Zodpovednosť spoločnosti za jej záväzky je obmedzená na výšku jej kapitálu. Poľnohospodárska spoločnosť nezodpovedá za záväzky svojich vlastníkov, ak tieto povinnosti vznikajú pri činnosti vlastníkov, ktoré nesúvisia s činnosťou spoločnosti.

Podľa zákona o družstvách (družstvá) sa môže vytvoriť poľnohospodárske družstvo a družstvo vlastníkov lesov. Družstevná spoločnosť je podnik zriadený fyzickými a / alebo právnickými osobami na účely uspokojenia hospodárskych, sociálnych a kultúrnych potrieb svojich členov. Musí pozostávať najmenej z piatich členov, ktorí prispievajú finančnými prostriedkami na účely tvorby kapitálu, podieľajú sa na riziku a prospechu podľa obratu tovarov a služieb členov a aktívne sa zúčastňujú na jeho riadení. Družstevná spoločnosť je právnickou osobou s obmedzenou občianskoprávnou zodpovednosťou. Jej majetok je oddelený od majetku jeho členov. Za svoje záväzky zodpovedá družstvo v rozsahu svojho majetku. Jeho členovia sú zodpovední za záväzky družstva v rozsahu, v akom sa členský príspevok platí za podiel.

Družstevná spoločnosť je považovaná za poľnohospodársku družstevnú spoločnosť podliehajúcu splneniu týchto požiadaviek:

- 1) hodnota výrobkov nakúpených od členov a predaných tovarov a služieb poskytovaných členom presahuje 50% všetkých nakúpených výrobkov a všetkých predaných tovarov a služieb poskytovaných družstvom;
- 2) výnosy z predaja zahrnuté do výkazu ziskov a strát za predchádzajúci finančný rok prevyšujú minimálnu výšku výnosov z predaja uvedených v zákone;
- 3) nemá žiadne daňové nedoplatky do štátneho rozpočtu, rozpočtov obcí alebo finančné prostriedky na platbu daní, ktoré spravuje Štátna daňová inšpekcia a nie je v omeškaní s platbou Štátnemu fondu sociálneho poistenia;
- 4) žiadny z členov družstevnej spoločnosti nie je členom iného poľnohospodárskeho družstva, ktoré nakupuje výrobky rovnakého typu, predáva tovar rovnakého typu alebo poskytuje služby rovnakého typu;

Družstevná spoločnosť registrovaná v súlade so zákonmi a inými právnymi aktmi môže byť uznaná za družstvo vlastníkov lesov (družstvo), ak spĺňa tieto kritériá:

- 1) viac ako 70% jej členov sú vlastníkami lesov, ktorí sú fyzickými a / alebo právnickými osobami, ktoré zaregistrovali poľnohospodársky a vidiecky podnik a ktorých hodnota vlastnených členských akcií predstavuje viac ako 70% hodnoty akcií vlastnených všetkými členmi družstevnej spoločnosti;
- 2) podiel príjmov družstva z lesníckej činnosti predstavoval najmenej 50% celkových príjmov;
- 3) má viac ako desať členov;
- 4) nemá žiadne daňové nedoplatky do štátneho rozpočtu, obecných rozpočtov alebo finančných prostriedkov, ktoré spravuje štátna daňová inšpekcia a nie je v omeškaní s platbou Štátnemu fondu sociálneho poistenia.

Družstvá vlastníkov lesov podliehajú štatútu poľnohospodárskych družstiev.

Postup uznávania družstiev ako poľnohospodárskych družstiev a družstiev vlastníkov lesov zriadi inštitúcia poverená vládou.

1.9.Lotyško

Vzťahy občianskych práv spoločného vlastníctva v Lotyšsku sa riadia *Občianskym zákonníkom*.

Vlastnícke práva, ktoré patria viacerým osobám v súvislosti s jedným a tým istým nedeleným majetkom, nie ako delené podiely, ale ako nedelené podiely (spoluvlastníctvo) sú vlastnícke práva. Súhlas všetkých spoluvlastníkov je potrebný na to, aby bolo možné konať s predmetom spoločného vlastníctva, a to buď ako celok, alebo s ohľadom na uvedené jednotlivé podiely a ak jeden z nich koná samostatne, takéto konanie nielenže nemá účinok, ale tiež ukladá takejto osobe povinnosť kompenzovať ostatným straty, ktoré im tým vznikli.

Žiadny spoluvlastník nesmie bez súhlasu ostatných zaťažiť predmet spoločného vlastníctva majetkovými právami, ani ho odcudziť. Všetci spoluvlastníci dostávajú v pomere k podielu každého z nich všetky výhody, ktoré im ponúka spoločný majetok, a v rovnakom pomere znášajú aj straty, ktoré z neho vyplývajú. Ak ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov nehnuteľného majetku predá svoj podiel osobe, ktorá nie je spoločným vlastníkom, potom zvyšok spoluvlastníkov má právo na prvé zamietnutie na obdobie dvoch mesiacov, počítané od dátumu prevzatia kúpnej zmluvy.

Ak viacerí spoluvlastníci súčasne požiadajú o uplatnenie práv na prvé zamietnutie alebo predkupné právo, nadobúdajú „odcudzený“ podiel spoločne a rozdelia ho medzi seba rovnakým podielom, pokiaľ sa sami nedohodnú inak. Ak existujú spoločné spory o vlastnícke práva a nie je možné nájsť riešenie rokovaním, akýkoľvek spor alebo nárok týkajúci sa spoločných vlastníckych práv sa rieši súdnou cestou.

1.10. Poľsko

Právna úprava „pozemkových spoločenstiev“ sa uskutočnila v 19. storočí prostredníctvom likvidácie feudálneho „rozdeleného majetku“. V tom čase sa pozemky, ktoré zostali v spoločnom užívaní, transformovali na majetok jedného subjektu (a vecné bremená iných subjektov) alebo spoluvlastníctva mnohých subjektov. V priebehu rokov sa zákonodarcovia snažili túto situáciu zmeniť tým, že nariadili zrušenie vecných bremien výmenou za odplatu alebo rozdelením pôdy medzi spoluvlastníkmi.

V časoch Poľskej ľudovej republiky zákonodarca prijal *zákon o rozvoji pozemkových spoločenstiev*, aby zaviedol kolektívne pravidlo o pôde (Zbierka zákonov 1963, č. 28, položka 169 s ďalšími zmenami a doplneniami). Tento zákon bol *lex specialis* vo vzťahu k *Občianskemu zákonníku* a úplne zakázal zrušenie spoluvlastníctva pôdy. Odvtedy však bol zmenený a doplnený.

Najdôležitejšími ustanoveniami súčasnej formy *zákona o rozvoji pozemkových spoločenstiev* sú:

- pozemkové spoločenstvo sa rozdeľuje len vtedy, ak je jeho pozemok zahrnutý do dohody so súhlasom absolútnej väčšiny osôb oprávnených zúčastniť sa na tomto spoločenstve.
- fyzické alebo právnické osoby, ktoré vlastní poľnohospodárske podniky, sú oprávnené zúčastňovať sa na pozemkovom spoločenstve, ak počas posledného roka pred nadobudnutím účinnosti zákona skutočne využívali túto komunitu.
- ak je pozemkovým spoločenstvom les, lesná pôda alebo pôda určená na zalesňovanie, sú oprávnené na účasť v takejto komunite fyzické osoby, ktoré majú svoje bydlisko alebo právnické osoby, ktoré majú sídlo v mieste, kde sa nachádza pozemok spoločenstva, alebo osoby majúce bydlisko na inom mieste a prevádzkujúce poľnohospodársky podnik, pokiaľ v období 5 rokov pred dátumom nadobudnutia účinnosti zákona tieto osoby v skutočnosti nevyužili spoločenstvo.
- osoby oprávnené zúčastňovať sa na pozemkovom spoločenstve by mali zriadiť spoločnosť, ktorá by spravovala pôdu spoločenstva a riadne rozvíjala pôdu.
- Spoločnosť sa zriaďuje uznesením prijatým väčšinou osôb oprávnených zúčastniť sa na spoločenstve v prítomnosti aspoň polovice z nich.
- ak spoločenstvo zahŕňa aj lesy, zalesnenú pôdu alebo nekultivovanú pôdu určenú na zalesňovanie (článok 6 ods. 2), na účely správy takýchto pozemkov môže byť zriadená samostatná spoločnosť.

- v prípade predaja nehnuteľnosti predstavujúcej pozemkové spoločenstvo má obec predkupné právo.
 - Podiel na pozemkovom spoločenstve sa môže predávať len v celom rozsahu a len osobe, ktorá sa už zúčastňuje na tomto spoločenstve a osobám s poľnohospodárskymi podnikmi v tej istej obci alebo v obciach susediacich so spoločenstvom.
 - osoby oprávnené zúčastniť sa na pozemkovom spoločenstve môžu prijať uznesenie o transformácii pozemkového spoločenstva na spoluvlastníctvo.
- Ďalšia likvidácia spoluvlastníctva rozdelením medzi vlastníkmi, transformácia na majetok jedného subjektu (a vecné bremená ostatných subjektov) alebo predaj sa uskutočňuje na základe *Občianskeho zákonníka*.
- Spoločnosť zodpovedá za svoje záväzky všetkými jej aktívami a členmi spoločnosti - až do výšky ich podielov v spoločnosti. Všetky rozhodnutia sa prijímajú väčšinou hlasov uznesením.

1.11. Portugalsko

Portugalské právo nemá podobnú úpravu pozemkových spoločenstiev.

1.12. Rakúsko

V Rakúsku existuje viacero typov spoločenstiev/družstiev v sektore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva, ktoré na základe rôznych právnych predpisov a pod dohľadom rôznych orgánov plnia hlavné funkcie v súvislosti s riadením a rozvojom poľnohospodárstva a lesného hospodárstva:

Poľnohospodárske spoločenstvá

Právny základ poľnohospodárskeho spoločenstva sa nachádza v *zákone „Flurverfassungs-Grundsatzgesetz“ z roku 1951 (Rámcový zákon o reštrukturalizácii vidieckej krajiny z roku 1951)*, vo Vestníku spolkových zákonov č. 103/1951, a v *provinčných zákonoch o reštrukturalizácii vidieckej krajiny jednotlivých spolkových provincií*.

Poľnohospodárske spoločenstvo je účelovou skupinou osôb, ktoré spoločne riadia a spravujú určité pozemky na základe starých dokumentov alebo starej praxe. Zvyčajne je poľnohospodárske spoločenstvo nezávislým právnym subjektom a je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník pozemkov poľnohospodárskeho spoločenstva. Jednotliví členovia nie sú vlastníkmi pozemkov, ale majú podiely na pozemkoch poľnohospodárskeho spoločenstva.

Úlohou poľnohospodárskeho spoločenstva je zabezpečiť úspešné riadenie poľnohospodárskych podnikov svojich členov a udržiavať a zvyšovať majetok spoločenstva spoločným, cieleným využívaním dostupných oblastí (lesy, pasienky, horské pastviny).

Poľnohospodárske spoločenstvo prijíma rozhodnutia vo svojich orgánoch (valné zhromaždenie, výbor); navonok ho zastupuje predseda. Príslušné ustanovenia sú uvedené v stanovách. Takzvaný „*Regulierungsplan*“ (*regulačný plán*) - zvyčajne historický dokument - obsahuje opis pozemkov poľnohospodárskeho spoločenstva, zoznam akcií, ako aj zásady, typ a rozsah použitia, ekonomické plány a stanovy.

Poľnohospodárske spoločenstvo nákladnej dopravy

Právne predpisy o „*Bringungsrechte*“ (*prepravné práva*) sú stanovené v *zákone o základných nákladných a lanovkových dráhach z roku 1967 („Güter- und Seilwege-Grundsatzgesetz 1967“)*, vo Vestníku spolkových zákonov č. 198/1967. „*Bringungsrecht*“

(*právo na prepravu*) je právo presúvať osoby a veci cez vlastníctvo iných osôb a môže byť udelené úradom v prospech poľnohospodárskeho alebo lesníckeho pozemku, ak by tento pozemok utrpel takzvaný „Bringungsnotstand“ (situácia, keď pozemok nemá, alebo má len nedostatočné možnosti pre nákladnú dopravu), a pozemok tak nemohol byť primerane riadený. Prepravné právo sa udeľuje na základe žiadosti úradným oznámením poľnohospodárskeho orgánu.

Ak sa na pozemkoch najmenej troch rôznych vlastníkov udelí právo na prepravu tovaru, toto právo bude uplatňovať „Bringungsgemeinschaft“ (dopravné spoločenstvo) od okamihu udelenia práva na prepravu. Dopravné spoločenstvo je právnická osoba; kde jeho organizačné požiadavky (vypracovanie interných zámerov, zastupovanie v zahraničí) musia byť upravené v stanovách. Práva na prepravu sú pridelené vlastníkom oprávnených pozemkov, nie spoločenstvu.

Úlohy dopravného spoločenstva zahŕňajú výstavbu, rozvoj, údržbu a správu nákladného zariadenia, poskytovanie potrebných výdavkov za materiál, výdavkov za prácu a fondy, ako aj rozdelenie výdavkov členom.

O všetkých sporoch medzi dopravným spoločenstvom a jej členmi vyplývajúcich zo spoločného vlastníckeho vzťahu rozhoduje poľnohospodársky orgán.

Družstvo lesnej nákladnej dopravy

Upravuje zákon o lesoch z roku 1975, Vestník spolkových zákonov č. 440/1975, podľa potreby, obsahuje pravidlá a predpisy o nákladnej doprave. Na rozdiel od ustanovení upravujúcich nákladnú dopravu a lanovky sa však tieto obmedzujú na prepravu dreva a iných lesných produktov a na prepravu z lesov. Právo na prepravu cez pozemok tretej strany sa udeľuje len vtedy, ak by bola nákladná doprava možná len za neprímeraných nákladov alebo vôbec. Ak medzi dotknutými vlastníckmi pozemkov nedôjde k dohode, úrad na základe žiadosti udelí právo na prepravu na základe úradného oznámenia.

Podľa ustanovení zákona o lesoch sa musia spojiť minimálne traja majitelia pozemkov aby mohli vytvoriť dopravné družstvo, ktoré bude spoločne stavať, udržiavať a využívať nákladnú dopravu. Takéto družstvo môže byť založené pomocou dohody všetkých zúčastnených strán a schválením štatútu orgánom alebo uznesením väčšiny zúčastnených strán, oficiálnym zapojením rezistentnej menšiny a schválením stanov.

Stanovy musia obsahovať zoznam dotknutých pozemkov, práva a povinnosti členov, ustanovenia o orgánoch družstva a prijímanie rozhodnutí, ako aj vzorec na rozdelenie nákladov.

Dohľad nad družstvom lesnej nákladnej dopravy je v kompetencii orgánu pre všeobecnú štátnu správu (okresný úrad) ako lesného úradu. Dohliada na dodržiavanie zákona a stanov družstva a rozhoduje o sporoch vyplývajúcich z členstva.

1.13. Rumunsko

Podľa súčasných právnych predpisov má rumunské poľnohospodárstvo tieto formy združovania:

- poľnohospodárske podniky a iné formy združovania v poľnohospodárstve (*zákon č. 36/1991 o poľnohospodárskych podnikoch a iné formy združovania v poľnohospodárstve*);
- združenia - spoločenstvá (*nariadenie vlády č. 26/2000 o združeniach a nadáciách schválené zákonom č. 246/2005*);
- poľnohospodárske družstvá (*zákon č. 566/2004 o poľnohospodárskej spolupráci*).

Ustanovenia nariadenia vlády č. 37/2005 o uznávaní a fungovaní skupín výrobcov a organizácií pre uvádzanie poľnohospodárskych a lesníckych výrobkov na trh, môžu byť vyššie uvedené asociačné formy uznané ako skupiny výrobcov.

Združenia a nadácie zriadené podľa nariadenia vlády č. 26/2000 sú právnické osoby bez majetkovej účasti. Združenia poľnohospodárskych výrobcov, založené a prevádzkované podľa nariadenia vlády č. 26/2000, predstavujú predmet práva vytvorený dohodou medzi tromi alebo viacerými osobami, ktoré na základe dohody zostavili združenie výrobcov, bez nároku na vrátenie hmotného vkladu, vedomostí a ich príspevku k práci na výkone činnosti vo všeobecnom záujme, záujme obce alebo, v prípade potreby pre ich osobné neziskové privilégiá.

Výhody vytvorenia združenia výrobcov sú:

- sledovanie miestneho, regionálneho alebo skupinového záujmu;
- zlepšenie informácií o ponuke a dopyte;
- propagácia potravinárskych výrobkov na národných a medzinárodných trhoch;
- zabezpečenie rovnakých práv pre všetkých členov;
- ochrana záujmov členov vo vzťahoch s orgánmi štátnej správy a štátnou správou;
- podpora postupov a technológií na zabezpečenie ochrany životného prostredia.

Poľnohospodárske družstvo zastupuje autonómne združenie fyzických a / alebo právnických osôb, podľa potreby so štatútom právnickej osoby súkromného práva, ktoré sa vytvára na základe slobodne vyjadreného súhlasu strán na podporu záujmov členov družstva.

Zákon o poľnohospodárskych družstvách č. 566/2004, podľa článku 2 zákona, poľnohospodárske družstvo je autonómnyim združením osôb a / alebo právnym subjektom, podľa potreby právnickou osobou súkromného práva založenou na slobodne vyjadrenom súhlase zmluvných strán s cieľom presadzovať záujmy členov družstva v súlade so zásadami družstva, ktoré sú organizované a fungujú podľa tohto zákona. Článok 3 zákona je doplnkom k čl. 2, podľa ktorého je poľnohospodárske družstvo autonómnyim združením s viacerými členmi, s rôznym kapitálom, ktorý pôsobí výlučne ako ekonomický, technický a sociálny subjekt na poskytovanie tovarov, služieb a pracovných miest výlučne alebo prevažne členom.

Základné imanie poľnohospodárskeho družstva môže byť v hotovosti a / alebo inak. Podľa čl. 17, práva a povinnosti poľnohospodárskych družstiev sú rovnaké bez ohľadu na veľkosť každej kvóty v hlavnom imaní, každý člen je vyjadrený jedným hlasom. Respektíve čl. 19 uvádza, že finančný záväzok člena družstva je obmedzený počtom podielov.

Podľa čl. 17, každý člen družstva má nárok na jeden hlas, bez ohľadu na veľkosť základného imania, čo môže byť nepriaznivé pre poľnohospodárske družstvo z hľadiska hospodárskej a finančnej efektívnosti, keďže členovia družstva, ktorí vlastnia akcie 1% -5%, budú mať tendenciu vyplácať dividendy po každom roku zberu a uspokojia sa len s platmi v porovnaní s tými, ktorí majú 20% a budú chcieť reinvestovať celú sumu s cieľom rozšíriť a modernizovať poľnohospodársky sektor a poľnohospodárstvo.

Dedičská zodpovednosť je presne rovnaká ako v prípade spoločností s ručením obmedzeným, čo znamená, že zodpovednosť poľnohospodárskych subjektov v rámci podielov, t.j. bez ohľadu na sumu, ktorú bude dlžné poľnohospodárske družstvo, jeho členovia budú zodpovedať len do výšky finančného limitu upísaných podielov.

A v tejto situácii ako v prípade spoločností s ručením obmedzeným neexistuje žiadna ochrana možnosti vymáhania pohľadávok kumulovaných poľnohospodárskymi družstvami do štátneho rozpočtu, systému daní a poplatkov.

Lesnícke spoločenstvo je typ majetku špecifického pre juhovýchodnú Transilvániu. Členovia spoločenstva spravujú kolektívne pozemky bez toho, aby presne definovali jednotlivé časti. Z právneho hľadiska sa to považuje za súkromné vlastníctvo právnických osôb. Pozemky v tejto forme majetku nemožno predávať, v súlade s platnými zákonmi. Toto právne opatrenie má za cieľ zachovať majetkové práva predkov k pôde v miestnych komunitách a zabrániť špekuláciám s pozemkami, čo predstavuje vynikajúci spôsob ochrany vzťahu medzi životným prostredím a vidieckymi spoločenstvami.

1.14. Slovinsko

V roku 2015 Slovinsko prijalo *zákon o poľnohospodárskych spoločenstvách*. Zákon upravuje účel a základné zásady poľnohospodárskych spoločenstiev, ich členstvo a zastúpenie, zodpovednosť za záväzky poľnohospodárskych spoločenstiev, finančné hospodárenie poľnohospodárskych spoločenstiev, základné akty, názvy a registráciu poľnohospodárskych spoločenstiev, orgány poľnohospodárskych spoločenstiev, osobitný spôsob hospodárenia s majetkom členov poľnohospodárskeho spoločenstva, nadobúdanie nehnuteľností od členov poľnohospodárskych spoločenstiev, osobitné dojednanie o dedičstve a spôsob zániku poľnohospodárskych spoločenstiev.

Do roku 2015 boli poľnohospodárske spoločenstvá upravené *zákonom o obnovení poľnohospodárskych spoločenstiev a reštitúcii ich majetku a práv*.

V roku 2017 bola prijatá vyhláška, ktorou sa určuje hodnota majetkovej podstaty majetku, ktorú vlastní členovia poľnohospodárskeho spoločenstva. Vyhláška upravuje spôsob oceňovania nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníckom alebo kolektívnom vlastníctve členov poľnohospodárskeho spoločenstva na účely výpočtu hodnoty majetku, ktorý slúži ako základ na výpočet dedičského podielu v dedičskom konaní.

Poľnohospodárske spoločenstvo má základný štatút. Tým sa zabezpečí implementácia princípu autonómie poľnohospodárskeho spoločenstva, ktorá umožňuje takémuto spoločenstvu slobodne regulovať vnútorné vzťahy v súlade s jeho pravidlami. Základný štatút poľnohospodárskeho spoločenstva sa musí prijať v súlade so *zákonom o poľnohospodárskych spoločenstvách a inými predpismi*.

V základnom štatúte poľnohospodárskeho spoločenstva musí byť uvedené:

- názov a sídlo poľnohospodárskej spoločnosti,
- účel a cieľ,
- úlohy poľnohospodárskeho spoločenstva,
- orgány, voľby do orgánov a ich právomoci,
- zoznam pozemkov,
- dohoda o hlasovacích právach k majetku v kolektívnom vlastníctve členov poľnohospodárskeho spoločenstva
- práva a povinnosti členov,
- urovnávanie sporov medzi členmi,
- podmienky vymenovania členov,
- spôsob prijímania zmien a doplnení základného štatútu,
- podmienky a spôsob ukončenia poľnohospodárskeho spoločenstva,

- financovanie poľnohospodárskeho spoločenstva a spôsob vykonávania kontroly nad nakladaním s majetkom členov a nad finančnými a materiálными operáciami poľnohospodárskeho spoločenstva,
- iné otázky dôležité pre fungovanie poľnohospodárskeho spoločenstva.

Poľnohospodárske spoločenstvo musí mať tieto orgány:

- valné zhromaždenie, ktoré je najvyšším orgánom spoločenstva a pozostáva zo všetkých jeho členov,
- predseda a podpredseda zastupujúci poľnohospodárske spoločenstvo,
- správna rada ako riadiaci orgán poľnohospodárskeho spoločenstva,
- dozorná rada, ktorá monitoruje finančnú výkonnosť poľnohospodárskeho spoločenstva.

Valné zhromaždenie je zložené zo všetkých členov poľnohospodárskeho spoločenstva, je najvyšším orgánom poľnohospodárskeho spoločenstva, v ktorom členovia priamo vykonávajú svoju vôľu a prijímajú najdôležitejšie rozhodnutia týkajúce sa správy spoločného majetku a výkonnosti poľnohospodárskeho spoločenstva.

Predseda poľnohospodárskeho spoločenstva musí zvolať valné zhromaždenie aspoň raz ročne (riadne valné zhromaždenie).

Členovia, ktorých akcie predstavujú aspoň jednu pätinu všetkých hlasov členov, môžu tiež požiadať, aby predseda zvolal mimoriadne valné zhromaždenie. Žiadosť o valné zhromaždenie musí byť podaná písomne a musí obsahovať otázky, ktorými sa bude zaoberať valné zhromaždenie. Ak predseda poľnohospodárskeho spoločenstva nezvolá valné zhromaždenie do 15 dní od doručenia písomnej žiadosti, zasadnutie môžu zvolať členovia, ktorí o to požiadali.

Valné zhromaždenie môže zvolať aj dozorná rada, ak si to vyžadujú záujmy poľnohospodárskeho spoločenstva.

Základný akt poľnohospodárskeho spoločenstva definuje, ako a kde má byť pozvánka na valné zhromaždenie zverejnená. Pozvanie musí umožniť všetkým členom, aby boli informovaní o valnom zhromaždení. Pozvánka musí obsahovať miesto, dátum a čas konania schôdze, navrhovanú agendu a v prípade potreby aj informáciu o tom, že rozhodnutia možno prijať s nižšou väčšinou hlasov.

Najmenej jeden týždeň musí uplynúť medzi zverejnením pozvania alebo dňom, kedy boli pozvánky rozoslané, a valným zhromaždením.

Predseda poľnohospodárskeho spoločenstva je tiež členom poľnohospodárskeho spoločenstva. Keďže predseda koná v mene spoločenstva, menovaná môže byť len osoba s plnou spôsobilosťou na právne úkony, schopná nezávisle vykonávať všetky právne.

Predseda volia členovia poľnohospodárskeho spoločenstva na valnom zhromaždení absolútnou väčšinou (t. j. hlasmi členov, ktorých akcie predstavujú spolu viac ako polovicu akcií).

Po voľbách je predseda poľnohospodárskeho spoločenstva zapísaný do registra poľnohospodárskeho spoločenstva.

Ak nie je zvolený predseda, každý člen poľnohospodárskeho spoločenstva môže navrhnúť súdu, aby určil predsedu poľnohospodárskeho spoločenstva.

Správna rada:

- rozhoduje o riadnej správe majetku, ktorý je v spoluvlastníctve spoločníkov (najmä o právnom a vecnom riadení nehnuteľností poľnohospodárskeho spoločenstva, o využívaní lesov a o využívaní poľnohospodárskej pôdy, o investičnej údržbe, o umiestňovaní lesov v lesoch, o využívaní a umiestňovaní poľnohospodárskej pôdy v prenájme alebo
- rozhoduje o návrhu na určenie dediča majetku,
- vykonáva rozhodnutia valného zhromaždenia,
- realizuje finančný a obchodný plán,
- rozhoduje o iných otázkach ustanovených v základnom akte poľnohospodárskeho spoločenstva, ktoré patria do pôsobnosti správnej rady, a
- ak poľnohospodárske spoločenstvo nemá správnu radu (t. j. jednostupňový systém), úlohy uvedenej rady vykonáva valné zhromaždenie.

Členovia predstavenstva sú členmi poľnohospodárskeho spoločenstva, ktorí sú do správnej rady volení valným zhromaždením. Okrem členov poľnohospodárskeho spoločenstva môžu byť do správnej rady zvolení aj iné osoby, ak ich celkový počet nepresahuje polovicu všetkých členov správnej rady.

Členmi dozornej rady sú členovia poľnohospodárskeho spoločenstva, ktorí sú volení do dozornej rady valným zhromaždením. Okrem členov poľnohospodárskeho spoločenstva môžu byť do dozornej rady zvolené aj iné osoby, ak ich celkový počet nepresahuje polovicu všetkých členov dozornej rady.

1.15. Švédsko

Vo Švédsku je spravovanie spoločných pozemkov upravené *zákonom o správe spoločnej pôdy / spoločenstva*.

Spoločné pozemky môžu byť spravované buď ako spoločné vlastníctvo, alebo ako správa spoločenstva. Pri spoločnom vlastníctve je každý vlastník pozemkového majetku členom správy a každý člen sa musí zúčastniť dohôd týkajúcich sa spoločného majetku.

Ak členovia spoločného vlastníctva nie sú schopní dosiahnuť dohodu, môžu vyzvať Národný pozemkový úrad, aby usporiadal zhromaždenie, aby bolo spoločenstvo spravované ako správa spoločenstva.

Ako správa spoločenstva je zložená z členov, ktorí vlastnia spoločný majetok je považovaná za právnickú osobu, ktorá má právomoc podpisovať právne záväzné dokumenty atď. za spoločenstvo. Účelom správy spoločenstva je spravovať spoločnú pôdu.

Ak člen spoločenstva predá svoj majetok, nový vlastník sa automaticky stane členom spoločenstva a predchádzajúci vlastník už nie je členom.

1.16. Veľká Británia

Vo Veľkej Británii neexistuje priamo porovnateľná legislatívna úprava pre vlastníctvo/správu poľnohospodárskej alebo lesnej pôdy.

Neexistuje žiadny špecifický typ právnej formy, ktorý sa musí používať v poľnohospodárskom sektore. Spoločnosti sú regulované *zákonom o spoločnostiach z roku 2006* a sú otvorené zahraničným investíciám.

Poľnohospodárske partnerstvá sú regulované *zákonom o partnerstve z roku 1890* a *zákonom o partnerstve s ručením obmedzeným z roku 2000*.

Poľnohospodárske družstvá sú registrované prostredníctvom jednej z niekoľkých právnych foriem, najčastejšie podľa *zákona o priemyselnej a technickej spoločnosti* alebo spoločností s ručením obmedzeným podľa *zákona o spoločnostiach z roku 2006*.

Vo Veľkej Británii sú všetky vlastnícke práva k pôde zapísané v katastri nehnuteľností. Zápisy katastra nielen potvrdzujú vlastníctvo, ale aj podrobne popisujú práva a povinnosti, ktoré sa viažu k pozemku.

Poľnohospodárske nájomné vzťahy sa riadia dvoma samostatnými legislatívnymi úpravami v závislosti od toho, či sa k zmluve o prenájme pristúpilo pred alebo po roku 1995. Prenájmy poskytnuté pred 12. júlom 1984 prinášajú potenciálne dedičské práva, čo môže mať za následok právo až dvoch ďalších generácií poľnohospodárov získať poľnohospodársky podnik.

Dlhodobé nájmy pôdy sa nevyužívajú, ale ak sa vyskytnú, môžu byť nájom až na 999 rokov. Nájom pôdy na viac ako 30 rokov je však ojedinelý. Nové nájmy sa spravidla poskytujú na krátke obdobie, pričom väčšina prenájmov pôdy je na menej ako 10 rokov.

Správa spoločných pozemkov berie do úvahy záujmy vlastníka aj ostatných ľudí, ktorí majú právo na pôdu, ale nevlastnia ju. Správa spoločných pozemkov môže byť riadená vlastníkom pozemku, alebo neformálne, vlastníkmi pozemkov a osobami, ktoré pracujú spoločne, napríklad na udržaní pôdy, alebo formálne zriadením štatutárneho výboru - zúčastnené strany zasadať v rade a rozhodujú hlasovaním- takéto rozhodnutia rady sú právne záväzné.

Záver (stručné zhrnutie)

Odbor Parlamenty inštitút získal informácie o spoločenstvách vlastníkov pôdy v krajinách Česká republika, Chorvátsko, Estónsko, Fínsko, Grécko, Holandsko, Maďarsko, Litva, Lotyšsko, Poľsko, Portugalsko, Rakúsko, Rumunsko, Slovinsko, Švédsko a Veľká Británia.

Z odpovedí vyplýva, že väčšina krajín nemá vo svojej legislatíve upravené poľnohospodárske spoločenstvá v takej forme, aby boli porovnateľné s poľnohospodárskymi spoločenstvami slovenského právneho poriadku. Riešenie pozemkových spoločenstiev prešlo mnohými zmenami najmä po roku 1948 (po zrušení nevoľníctva) a na začiatku 20. storočia a predstavuje špecifické riešenie v krajinách bývalého Rakúsko-Uhorska.

Štáty Rakúsko a Slovinsko vo svojich odpovediach uvádzajú systém fungovania pozemkových spoločenstiev, kde členovia spoločne rozhodujú o riadení a fungovaní spoločenstva. V Rakúsku existujú rôzne typy poľnohospodárskych spoločenstiev - Poľnohospodárske spoločenstvá, poľnohospodárske spoločenstvá nákladnej dopravy, družstvá lesnej nákladnej dopravy.

Vzťahy občianskych práv spoločného vlastníctva v Lotyšsku sa riadia Občianskym zákonníkom. Žiadny spoluvlastník nesmie bez súhlasu ostatných zaťažiť predmet spoločného vlastníctva majetkovými právami, ani ho odcudziť.

V Rumunsku existuje forma lesných spoločenstiev. Takáto forma hospodárstva je špecifická pre juhovýchodnú Transilvániu. Členovia spoločenstva spravujú kolektívne pozemky bez toho, aby presne definovali jednotlivé časti.

V Poľsku sú pozemkové spoločenstvá upravené zákonom zákon o rozvoji pozemkových spoločenstiev.

Vo Švédsku je spravovanie spoločných pozemkov upravené zákonom o správe spoločnej pôdy / spoločenstva. Spoločné pozemky môžu byť spravované buď ako spoločné vlastníctvo, alebo ako správa spoločenstva.

V Maďarsku existujú združenia lesného hospodárstva a existuje aj osobitný druh vlastníctva nerozdelených pozemkov, ktoré majú spoločných vlastníkov. Právo na používanie spoločných pozemkov majú samosprávne orgány, cirkev, nadácie, združenia lesníkov z rôznych sektorov.

V Estónsku existujú obchodné združenia, ktorých cieľom je podporovať a presadzovať hospodárske záujmy svojich členov prostredníctvom spoločnej hospodárskej činnosti. Podľa zákona o lesoch (§ 10 ods. 5) je lesným združením neziskové združenie a obchodné združenie, ktorého štatutárnou činnosťou je obhospodarovanie lesov a ktorého členmi sú fyzické a súkromné právnické osoby s lesnou pôdou. Lesné združenie je prvým partnerom vlastníka lesa v lesnom hospodárstve. Je to organizácia, ktorá združuje vlastníkov s regionálnym a spoločným záujmom, ponúka lesnícke poradenstvo a rôzne lesnícke služby.

Vo Fínsku sú lesnícke spoločenstvá nazývané spoločne vlastnené lesy. Ide o oblasť, ktorá patrí k viacerým nehmuteľnostiam spoločne a je určená na využívanie a vykonávanie lesníctva v prospech podielníkov.

V Litve podľa zákona o poľnohospodárskych spoločnostiach je poľnohospodárska spoločnosť tvorená osobami, ktoré prispievajú svojim majetkom k spoločnému majetku na vykonávanie obchodnej činnosti v oblasti poľnohospodárstva.

Použité zdroje

- *ECPRD request No. 3611 Land Communities*
- *Zákon č. 97/2013 Z.z. pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Dostupné na internete <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2013/97/20181001>, [cit. 30.4.2019]*