

Informácie k valnému zhromaždeniu PS Luhy Závažná Poruba 11.4.-25.4.2022

Vážení podielníci, z dôvodu pandémie Covid-19 sa výbor Pozemkového spoločenstva Luhy uzniesol na konaní valného zhromaždenia aj tento rok formou korešpondenčného hlasovania. Umožňujú to stanovy PS Luhy v článku VI bod č. 8. V prípade, že bude doručených menej ako nadpolovičná väčšina hlasovacích lístkov, bude toto zhromaždenie považované za prvú čiastkovú schôdzu.

V obálke sme Vám zaslali všetky potrebné materiály, samozrejme v čo najstručnejšej podobe. Na hlasovacom lístku sa nachádzajú jednotlivé body hlasovania a uznesenia s okienkami pre hlasovanie. Pri každom bode uznesenia je potrebné krížikom vo štvorci pred slovom vyznačiť iba jednu z troch možností ZA/ PROTI/ ZDRŽAL SA. V obálke je priložená návratková obálka, ktorou nám zašlete späť hlasovací lístok a to poštou alebo osobne členom výboru a dozornej rady. Vyplnený a podpísaný hlasovací lístok nám doručte do 28.4.2022. Podpis na hlasovacom lístku nemusí byť úradne overený. Hlasovacie lístky spracujeme a budú slúžiť k vypracovaniu uznesenia, ktoré bude záväzné pre výbor a dozornú radu na nadchádzajúce obdobie.

Výbor PS Luhy schválil účtovnú závierku za rok 2021 a tak je potrebné odsúhlasiť návrh hospodárenia na rok 2022 a vyplatenie finančného príspevku pre členov PS Luhy. Pokiaľ nebudeme mať súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov nie je možné uznať zhromaždenie za platné. Finančné prostriedky sa budú vyplácať až po dosiahnutí nadpolovičnej väčšiny hlasovania. Budú sa postupne vyplácať na účet, potom sa oznámi vyplácanie v hotovosti a následne budú posielané poštové poukážky. Všetky informácie budú priebežne uvádzané na webovej stránke PS Luhy – www.psluhy.sk. O vyplácaní v hotovosti Vás budeme informovať aj prostredníctvom obecného rozhlasu.

Situácia vo svete, ale aj u nás doma sa rapídne zmenila, preto ste možno niektorí z Vás prehodnotili svoje priority, hlavne v oblasti kúpy/predaja podielov v spoločenstve a tak isto pri výstavbe nového domu. Preto je na konci hlasovacieho lístka opäť dotazník s otázkami pre našu internú informáciu. V prípade, že ste zmenili adresu alebo doručovaciu adresu, prípadne číslo účtu v banke, doplňte nám tieto údaje do koloniek. A nechali sme vám aj priestor, aby ste mohli vyjadriť svoj názor, požiadavku, prípadne iný podnet pre chod nášho pozemkového spoločenstva.

SPRÁVA O ČINNOSTI ZA ROK 2021

V predchádzajúcom roku 2021 sa výbor a dozorná rada PS LUHY stretla na 10 tich riadnych a 3 mimoriadnych rokovaní. Dve riadne rokovania sa neuskutočnili z dôvodu pandémie COVID-19. Chod Pozemkového spoločenstva LUHY (ďalej aj len ako „PS LUHY“) si vyžaduje zabezpečenie administratívnej činnosti, komunikácie s orgánmi štátnej správy, obecnej samosprávy a verejnoprávnymi inštitúciami, právnikmi, geodetmi, účtovníkmi, daňovými poradcami, realitnými kancelármi, developermi, energetikmi, no predovšetkým riešenie aktuálnych problémov. Hlavnou náplňou činnosti výboru PS LUHY je zabezpečovanie efektívneho obhospodarovania a užívania spoločne obhospodarovateľných nehnuteľností, ktoré boli za týmto účelom v súlade so zákonom 97/2013 zverené do správy PS LUHY ich vlastníkom. PS LUHY okrem činností podľa predchádzajúcej vety nevykonáva inú podnikateľskú činnosť (nič nevyrába, s ničím neobchoduje a ani nič neťaží). Hlavný príjem PS LUHY je generovaný z dlhodobého prenájmu zverených nehnuteľností. Preto sa snažíme nájomné zmluvy uzatvárať čo možno najefektívnejšie. Práca ale nekončí podpisom nájomnej zmluvy nakoľko aj počas trvania záväzkovo-právneho vzťahu vznikajú na strane nájomcov rôzne požiadavky, ktorých zabezpečovanie si vyžaduje hľadanie a realizáciu konkrétnych riešení. Najviac to pozorujeme pri nájomcoch s veľkou plochou prenajatého pozemku a výšky plateného nájomného, ako príklad uvediem spoločnosť Regionálny rozvoj Liptova s.r.o., spoločnosti Craemer, Ikea, Holzwood či penzión Zivka.

Konkrétne s developerom a najvýznamnejším nájomcom, spoločnosťou Regionálny rozvoj Liptova s.r.o. sme v čase pandémie riešili splátkový kalendár do konca roka 2021, neustáva ani snaha o riešenie prístupovej komunikácie smerom od diaľnice, no i riešenia revitalizácie drevín na už prenajatých pozemkoch. Dovolíme si vás informovať, že finančné záväzky za rok 2021 si developer vzorne splnil a

prejavil záujem pokračovať aj v druhej etape IBV POD POLUDNICOU.

Penzión Zivka riešil v spolupráci s výborom PS LUHY výrub náletových drevín, prenájom pozemku v Luhách na reklamnú plochu, ako aj zmenu v osobe nájomcu z fyzickej na právnickú osobu.

Firma Craemer riešila dočasnú stavbu, zmenu súpisných čísiel na pozemkoch pri kolaudácii. No ako najkomplikovanejšie sa ukazuje zriadenie vecného bremena na pozemok, kde je uložené novovybudované elektrické vedenie a novovybudovaná trafostanica.

So spoločnosťami Holzwood, Ikea a Craemer sa riešila otočka autobusu. Na nami prenajatom pozemku pred f. Holzwood sa sťažilo otáčanie autobusu a firma Arriva hrozila zrušením autobusovej linky pre cestujúcich do zamestnania v priemyselnej zóne. Našli sme však spoločné riešenie aj v spolupráci s obcou Závažná Poruba, v súčasnosti však nie je ešte zrealizované.

Spolupráca s obcou Závažná Poruba je na dobrej úrovni, tu spomenieme hlavne podpísanie nájomnej zmluvy na skládku zeleného odpadu, riešenie prístupovej komunikácie do stavebného obvodu (IBV Pod Poludnicou) smerom od diaľnice a plánovaný chodník pre peších od Evanielického kostola do stavebného obvodu.

Pri menších až zanedbateľných nájomných zmluvách nám ani tak nejde o ekonomickú stránku (momentálne náklady na nájomnú zmluvu sú vyššie ako samotný nájom), ale o nastolenie právneho stavu. Pre ľudí sú dôležité hlavne z hľadiska právnej istoty a komfortu užívania svojich nehnuteľností.

Jedná sa napríklad o ulice v obci, ktoré sú na pozemkoch zverených do správy PS LUHY. Vznikajú situácie keď vlastník vchádza na svoje nehnuteľnosti cez pozemok, ktorý nie je oprávnený užívať. Pri stavebných úpravách však musí dokladovať právny vzťah k pozemku, cez ktorý vedie prístup k jeho nehnuteľnostiam (musí mať podpísanú nájomnú zmluvu). V roku 2021 sme začali takto riešiť ulicu Lúčnu a budeme pokračovať ďalej. Objavujú sa aj pozemky zverené do správy PS LUHY, ktoré sú súčasťou záhrad a sú bez prístupu na daný pozemok, čo si taktiež vyžaduje riešenie (ako príklad uvedieme 127 m² v záhrade pána Kulhavého, situáciu sme vyriešili uzavretím nájomnej zmluvy).

V roku 2020 PS LUHY kúpilo dom pána Kulhavého na ulici Poľnej. Stojí na pozemku zverenom do správy PS LUHY. V dotazníku, ktorý bol súčasťou hlasovacieho lístka sme sa Vás ako členov PS LUHY pýtali ako naložiť s danou nehnuteľnosťou. Mnoho z Vás odporúčalo dom predať. Po ekonomickej analýze sme Vaše odporúčanie prijali. Pozemok sme geometrickým plánom rozdelili na dve polovice a dom s jednou z nich sme predali so ziskom.

Ďalším bodom dotazníka bola otázka kto z členov PS LUHY má záujem o stavebný pozemok v stredisku Potoček. Prekvapil nás veľký záujem a preto v tomto roku plánujeme stretnutie so záujemcami, na ktorom budeme hľadať optimálne riešenie tak pre vlastníkov dotknutých nehnuteľností, ako aj pre záujemcov o uzavretie nájomných zmlúv.

V neposlednom rade sme Vám dali možnosť rozhodnúť o budúcom smerovaní PS LUHY. Podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy so spoločnosťou Regionálny rozvoj Liptova s.r.o. by malo v roku 2026 dôjsť k úplnému vyplateniu nájomného. Takto získané finančné prostriedky by mali byť vyplatené podielnikom po schválení valným zhromaždením v roku 2027. Keďže po roku 2026 bude nájom doposiaľ vyplácaný spoločnosťou Regionálny rozvoj Liptova s.r.o. úplne zaplatený, príjmy PS LUHY sa zásadným spôsobom znížia na sumu postačujúcu najmä na zabezpečenie administratívneho vedenia agendy PS LUHY a plnenia jeho zákonných povinností. Preto sme Vám uznesením č.5/2021 navrhli možnosť využiť pozemky, ktoré sú zverené do správy PS LUHY s vyššou pridanou hodnotou formou vykonania prípravných prác k realizácii investičných zámerov na predmetných nehnuteľnostiach do štádia vypracovania projektovej dokumentácie a analýzy vytvorenia zisku pri realizácii konkrétneho investičného zámeru, zhodnotenia možnosti vykonania realizácie investičného zámeru PS LUHY. Spomenuté uznesenie bolo schválené 57,98 % hlasov spoločenstva. Na základe výstupov z analýz a projektovej dokumentácie bude ponechané na rozhodnutí členov PS LUHY, či bude v realizácii investičného zámeru pokračovať PS LUHY alebo projekt, projektovú dokumentáciu, analýzy a vydané povolenia odplatne prevedie na tretiu osobu, s ktorou by uzavrela nájomnú zmluvu, čím bude zabezpečený príjem pre PS LUHY. V súčasnosti výbor PS LUHY pracuje na príprave jedného z plánovaných projektov v úzkej kooperácii s odborne spôsobilými

osobami v oblasti stavebníctva, práva a predaja a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), a to všetko za účelom zabezpečenia ďalšieho fungovania PS LUHY a možnosti vyplácania podielov na zisku jeho členov. Stručná charakteristika tohto projektu je na ďalšej strane.

V roku 2021 sa výbor venoval podrobnejšie využitiu pozemkov zverených do správy PS LUHY. Lokality sme navrhli na konkrétne využitie a to podľa výmer pozemkov a optimálneho využitia. Lokality pri penzióne Zivka sme navrhli na vybudovanie šiestich apartmánových bytov, tento projekt je vo fáze pred podaním na územné konanie. Lokality za bytovkami navrhujeme použiť na výstavbu polyfunkčného domu. Lokality Žiar kopec za materskou škôlkou použiť na záhradkárске účely alebo ovocný sad. Lokality nad Poľnohospodárskym družstvom na výstavbu rekreačných objektov. Lokality Potoček rozšíriť o ďalšiu etapu IBV v spolupráci s developerom a záujemcami z radov spoluvlastníkov.

NÁVRH ČINNOSTI A HLAVNÉ CIELE NA ROKY 2022

1. Pokračovať v prenájmoch parcel v správe PS LUHY
2. Vysporiadať biele plochy (pozemky v správe PS LUHY využívané bez právneho titulu)
3. Rozšírenie správy PS LUHY na nové nehnuteľnosti
4. Riešiť kúpu a predaj podielov nehnuteľností v správe PS LUHY
5. Riešiť žiadosti o nové stavebné parcely
6. Riešiť využitie jednotlivých parcel na konkrétne využitie
7. Zhodnotenie finančných prostriedkov investíciou do nehnuteľností na vlastných pozemkoch

V Závažnej Porube, dňa 7.4.2022

Ing. Ivan Majerčiak
predseda

Ing. Martin Jurečka
podpredseda

JUDr. Matej Mikuláš
člen výboru