

## Informácie k valnému zhromaždeniu PS Luhy Závažná Poruba 19.5.2023

Vážení podielníci, pandemická situácia vo svete ale aj u nás doma nám dovoľuje usporiadať valné zhromaždenie klasickou formou, preto sa tešíme na osobné stretnutie s vami, ktoré sa uskutoční podľa programu 19.5.2023 o 17:00 hod v sále kultúrneho domu Závažná Poruba. Prezentácia členov začne už o 15:00, preto vás prosíme aby ste prišli v dostatočnom predstihu. Prezentovať sa bude ako po minulé roky u stolíkov podľa abecedného zoznamu. Ak vás niekto splnomocní zastupovaním na valnom zhromaždení, doneste plnú moc podpísanú podľa pokynov na plnej moci.

Vaša účasť na zhromaždení je nevyhnutná, aby bolo zhromaždenie uznášaniaschopné. V prípade, že sa zhromaždenia nemôžete zúčastniť, žiadame vás o zaslanie splnomocnenia na zastupovanie pri hlasovaní. Plnú moc podpíšte a doručte podľa pokynov na splnomocnení, ktoré ste dostali v obálke.

Tento rok prebehnú na valnom zhromaždení voľby do orgánov spoločenstva. V prípade vášho záujmu kandidovať za člena výboru alebo dozornej rady vás žiadame o zaslanie Prehlásenia, v ktorom udeľujete súhlas so zaradením na kandidátku do volieb. Prehlásenie je zverejnené na webovej stránke [www.psluhy.sk](http://www.psluhy.sk), alebo bude na vyžiadanie u podpredsedu PS Luhy. Prehlásenie je nutné vyplniť a zaslať podľa pokynov uvedených na prehlásení. Voľby prebehnú podľa zaužívaného Volebného poriadku verejným hlasovaním. Volebný ako aj rokovací poriadok je zverejnený na stránke [www.psluhy.sk](http://www.psluhy.sk), zároveň bude vyvesený vo vestibule kultúrneho domu v Závažnej Porube.

Pre platnosť všetkých hlasovaní a volieb sú podstatné len získané hlasy ZA, preto pre zjednodušenie celého vyhodnocovacieho procesu sa bude hlasovať len možnosťami ZA a PROTI.

## Správa o činnosti Pozemkového Spoločenstva LUHY za rok 2022

V roku 2022 riadil činnosť Pozemkového Spoločenstva LUHY (ďalej len ako „spoločenstvo“) sedem členný výbor, ktorý je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva pod kontrolou trojčlennej dozornej rady. Výbor rokoval celkom dvanásťkrát, pričom účasť členov výboru na jeho rokovaníach zodpovedá 69%. Na rokovaníach výboru bol vždy prítomný člen dozornej rady.

Z dôvodu pandémie sa v kalendárnom roku 2022 konalo korešpondenčné valné zhromaždenie, na ktorom sa zúčastnilo 222 členov s počtom hlasov 555 296,96 čo predstavuje 75,00 % všetkých hlasov členov spoločenstva. Zhromaždenie bolo uznášaniaschopné, pričom išlo o riadne valné zhromaždenie, ktoré prijalo nasledovné uznesenia:

- **Uznesenie číslo 1/2022** v znení „zhromaždenie schvaľuje zameranie činnosti a navrhovaný rozpočet na rok 2022“. Uznesenie bolo prijaté **69,383%** hlasov všetkých členov spoločenstva.
- **Uznesenie číslo 2/2022** v znení „zhromaždenie schvaľuje vyplatenie finančného príspevku v stredisku Luhy za roky 2020 – 2021, a vyplatenie finančného príspevku v stredisku Potoček za rok 2021“. Uznesenie bolo prijaté **74,662%** hlasov všetkých členov spoločenstva.
- **Uznesenie číslo 3/2022** v znení „zhromaždenie poveruje výbor aby určil kritéria, vybral zhotoviteľa inžinierskych sietí od diaľnice D1 do IBV pod Poludnicou. Zmluvy na druhú etapu IBV pod Poludnicou budú za PS LUHY podpísané až po ich schválení valným zhromaždením“. Uznesenie bolo prijaté **69,886%** hlasov všetkých členov spoločenstva.
- **Uznesenie číslo 4/2022** v znení „zhromaždenie poveruje výbor aby pokračoval v príprave investičného zámeru „Poludnica rezort“ do fázy právoplatného stavebného povolenia, následne valné zhromaždenie uznesením rozhodne o spôsobe realizácie investičného zámeru“. Uznesenie bolo prijaté **68,494 %** hlasov všetkých členov spoločenstva.
- **Uznesenie číslo 5/2022** v znení „zhromaždenie poveruje výbor aby vypracoval alebo dal vypracovať štúdiu a analýzu využiteľnosti parcel, ktoré tvoria spoločne obhospodarované nehnuteľnosti zverené do správy PS LUHY s potrebnou územno-plánovacou dokumentáciou, na

účely následných územných a stavebných konaní“. Uznesenie bolo prijaté 71,140% podielnikov hlasov všetkých členov spoločenstva.

Hlavnou náplňou a cieľom činnosti výboru spoločenstva je zabezpečenie efektívneho obhospodarovania a užívania spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ktoré boli za týmto účelom v súlade so zákonom zo strany ich vlastníkov zverené do správy spoločenstvu.

V kalendárnom roku 2022 riešil výbor v spolupráci s dozornou radou bežný chod spoločenstva. Komunikáciu s geodetmi, okresnými úradmi (najmä s Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom), účtovníčkou, projektantmi, právnikmi a stavebnými úradmi a mnohé iné. V tomto kalendárnom roku bola v spoločenstve vykonaná aj kontrola zo Sociálnej poisťovne, v rámci ktorej nebolo zistené porušenie žiadnej povinnosti vyplývajúcej spoločenstvu zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Výbor sa v rámci svojej činnosti zaoberal aj zvýšením možností využiteľnosti pozemkov tvoriacich spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, pričom došlo k uzavretiu niekoľkých nájomných zmlúv. Z pomedzi všetkých nájomných zmlúv stoja za zmienku nájomné zmluvy uzavreté s Cirkevným zborom ECAV na Slovensku Závažná Poruba, na základe ktorých bola vytvorená možnosť funkčného využitia pozemkov nachádzajúcich sa za evanjelickým kostolom tak pre spoločenstvo, ako aj pre Cirkevný zbor ECAV na Slovensku Závažná Poruba. Grafické znázornenie možnosti užívania predmetných pozemkov bude k nahliadnutiu vo vestibule obecného úradu týždeň pred konaním valného zhromaždenia.

Výbor taktiež uskutočnil rokovania a miestnu obhliadku stavby penziónu Zivka, z ktorej vyplynula potreba uzavretia novej nájomnej zmluvy reflektujúcej na skutočné umiestnenie stavby penziónu Zivka (vrátane jednotlivých prístavieb) na pozemku v správe spoločenstva podľa nového geometrického plánu. Uzavretie novej nájomnej zmluvy podľa skutočnej výmery penziónu Zivka je potrebné na účely kolaudácie stavby penziónu Zivka, parkovacích a ostatných plôch a tiež z dôvodu avizovanej zmeny nájomcu (vlastníka stavby) z fyzickej na právnickú osobu. Podmienky, ako je doba nájmu a výška nájomného zostávajú nezmenené.

V kalendárnom roku 2022 boli taktiež uzavreté nájomné zmluvy, predmetom ktorých bol nájom pozemkov na Lúčnej ulici v Závažnej Porube. V súčasnosti sú na základe uzavretých nájomných zmlúv založené právne vzťahy umožňujúce vlastníkom stavieb (rodinných domov) užívať pozemky nachádzajúce sa pred týmito stavbami za účelom zabezpečenia prístupu. Taktiež sa nám podarilo ukončiť trojstrannú nájomnú zmluvu medzi spoločnosťou Craemer Slovakia s.r.o., Stredoslovenská distribučná, a.s. a spoločenstvom, na základe ktorej bolo možné realizovať prekládku trafostanice a príslušných elektrických prípojok. So spoločnosťou Stredoslovenská distribučná, a.s. výbor spolupracoval aj pri trasovaní nového elektrického vedenia na úseku Závažná Poruba - Pavčina Lehota. Výbor bol taktiež oslovený organizáciou, zaoberajúcou sa výstavbou chodníkov pre cyklistov v regióne Liptov, pričom zo strany tejto organizácie bol prezentovaný zámer vybudovať chodník pre cyklistov z Liptovského Mikuláša – časť Okoličné do Závažnej Poruby. Prezentovaný zámer vybudovať chodník pre cyklistov sa stretol s podporou členov výboru a výbor v rámci svojej činnosti plánuje spolupracovať pri realizácii predmetného zámeru a poskytnúť realizátorovi potrebnú súčinnosť, nakoľko vybudovanie chodníka pre cyklistov by prispelo k zvýšeniu bezpečnosti cestnej premávky.

Výbor sa ďalej zaoberal revitalizáciou drevín v IBV pod Poludnicou a na ulici pod Hrádkom, a to hlavne z hľadiska zabezpečenia ochrany života a zdravia občanov a ochrany majetku a tiež možnosťami umiestnenia včelína na pozemkoch v správe spoločenstva tak, aby včelstvo v ňom prinášalo úžitok do našich záhrad a zároveň neobťažovalo ľudí. Výbor súčasne pripravuje univerzálny informačný manuál a vzorové dokumenty na účely dodatočného prejednanie dedičstva, v rámci ktorého by mohlo dôjsť prejednanie majetku právnych predchodcov člena spoločenstva, ktorý nebol prejednaný v pôvodnom konaní o dedičstve. Členovia spoločenstva by tak mali dostupnejšiu možnosť v dodatočných konaniach o dedičstve prejednať najmä, nie však výlučne spoluvlastnícke podiely svojich právnych predchodcov k pozemkom nachádzajúcim sa najmä v katastrálnom území Okoličné, ktoré by následne mohli byť zverené do správy spoločenstva.

Členovia výboru sa spolu so starostom obce Závažná Poruba (Ing. Pavel Beťko) zúčastnili rokovaní v obci v Liptovský Ján, vo veci v súčasnosti prebiehajúcich pozemkových úprav. Obec

Liptovský Ján vypracováva nový územný plán, pričom bol výboru udelený predbežný prísľub, že do nového územného plánu obce Liptovský Ján bude zapracovaná miestna komunikácia vedená poza futbalové ihrisko, ktorá by mala v budúcnosti slúžiť ako prístupová komunikácia do IBV pod Poludnicou. Na riešení oboch dotknutých plánov (územný plán, plán pozemkových úprav) bola závislá aj realizácia rozširovania fabriky spoločnosti IKEA. Časová tieseň však spoločnosť IKEA donútila stavať nové priestory vo svojom vlastnom areáli.

V IBV pod Poludnicou sa nachádza 66 stavebných pozemkov. Do dnešného dňa je začatá výstavba 45 domov, z toho skolaudovaných je približne 20 domov. Obec Závažná Poruba oslovila výbor s požiadavkou na výstavbu chodníka vedúceho do IBV pod Poludnicou. Ku konkrétnemu rokovaniu s novozvoleným starostom obce Závažná Poruba však ešte nedošlo. Dňa 01.07.2022 sa výbor zúčastnil stretnutia so záujemcami o výstavbu v druhej etape IBV pod Poludnicou. Záujem o dlhodobý prenájom pozemkov za účelom výstavby rodinných domov prejavilo celkom 51 členov spoločenstva. Výstavba druhej etapy IBV pod Poludnicou je však podmienená vybudovaním prístupovej komunikácie vedúcej poza futbalové ihrisko od protihlukovej steny pri diaľnici. Uznesením číslo 3/2022 valné zhromaždenie poverilo výbor riešením tejto problematiky. Na základe predbežného zisťovania však výbor zatiaľ dospel k záveru, že zabezpečenie požadovanej prístupovej komunikácie je finančne, administratívne a technicky veľmi náročné (prípadná výstavba prístupovej komunikácie závisí od územného plánu obce Liptovský Ján, vysporiadania pozemkov cez ktoré má viesť predmetná prístupová komunikácia, záujmu developera vybudovať prístupovú komunikáciu na svoje náklady, komunikácie so Železničnou spoločnosťou Slovensko a vývoja na trhu so stavebnými materiálmi a nehnuteľnosťami).

Akýkoľvek projekt je beh na dlhé trate. Vysoká administratívna záťaž s „nekonečnými“ lehotami. Preto výbor pri plnení uznesenia číslo 5/2022 uvítal možnosť doplniť do doplnku územného plánu obce Závažná Poruba číslo 2 požiadavky smerujúce k zabezpečeniu možností. V marci kalendárneho roku 2022 sme starostovi obce Závažná Poruba a spracovateľke doplnku územného plánu pani Ing. Noskovej predostreli náš zámer. Následne sme na spoločnom stretnutí členov výboru, zástupcu obce Závažná Poruba a zástupcov pozemkového spoločenstva Urbár Závažná Poruba, p. s. dostali úlohu písomne konkretizovať naše požiadavky. Tie sme odovzdali starostovi obce Závažná Poruba v máji 2022. Po voľbách (zmena starostu a poslancov) však začíname od začiatku. Do zámeru sme zapracovali lokality s ich konkrétnym využitím. Lokalitu pri penzióne Zivka sme navrhli konkretizovať na vybudovanie bytového domu (podľa zverejnených plánov). Tento projekt je vo fáze územného konania. Lokalitu za bytovými domami pri novej IBV plánujeme využiť na výstavbu polyfunkčného domu, nakoľko táto už bola na to určená v doplnku územného plánu č. 1. Trojuholníkovú voľnú parcelu pred IBV Pod Poludnicou popri ceste k DSS navrhujeme využiť na radovú zástavbu. Jedná sa o využitie prelúk v intraviláne obce Závažná Poruba. Lokalitu Žiar, kopec za materskou škôlkou plánujeme využiť na záhradkárске účely alebo ovocný sad. Lokalitu nad poľnohospodárskym družstvom na výstavbu rekreačných objektov. Lokalitu Potoček rozšíriť o druhú etapu IBV pod Poludnicou za predpokladu splnenia podmienok jej realizácie, a to v spolupráci s developerom a záujemcami z radov členov spoločenstva. Grafické znázornenie plánovaného využitia jednotlivých pozemkov bude k dispozícii vo vestibule obecného úradu.

Ako dlho trvá vybaviť stavebné povolenie Vám uvedieme na príklade apartmánového domu (Poludnica rezort) pri penzióne Zivka. Dňa 17.06.2021 sme obec Závažná Poruba požiadali o územnoplánovacie informácie, podľa ktorej bolo predmetný pozemok možné použiť na výstavbu plánovaného bytového/apartmánového domu. Na základe územnoplánovacej informácie sme dali vypracovať projektovú dokumentáciu. S vybavovaním územného rozhodnutia sme začali 17.05.2022. Projekt so všetkými kladnými vyjadreniami sme 12.12.2022 podali na stavebný úrad v Liptovskom Mikuláši na územné konanie. Do dnešného dňa nemáme právoplatné rozhodnutie v územnom konaní, pričom nás ešte čaká konanie v rámci ktorého bude vydané stavebné povolenie (Uznesenie číslo 4/2022). V rámci plnenia Uznesenia číslo 4/2022 a zabezpečenia povolení pre výstavbu apartmánového domu bude nevyhnutné vysporiadať so vznesenými námietkami (pripomienkami) vlastníčky susediacej parcely, zastúpenej v územnom konaní pani Zuzanou Červeňovou. Predlžovanie územného konania sa nepriaznivo prejavuje v možnostiach pokračovania v realizácii Uznesením číslo

4/2022 uloženého poverenia. Požiadavky vznesené v rámci územného konania zo strany pani Zuzany Červeňovej spôsobujú vznik ďalších nákladov a oddaľujú vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia, ktoré sú nevyhnutné pre zabezpečenie finančného prospechu spoločenstva a jeho členov. Záverom mi dovoľte poďakovať členom výboru za ich aktívnu účasť a odbornosť pri riešení úloh a riadení činností spoločenstva a členom dozornej rady za konštruktívnu kritiku a Vám všetkým za dôveru.

## **Návrh zamerania činnosti a hlavné ciele PS Luhy Závažná Poruba v roku 2023**

- Pokračovať v uzatváraní nových nájomných zmlúv na parcelách v správe Pozemkového spoločenstva Luhy (bytový dom, polyfunkčná budova, radová zástavba, cyklochodník, záhradkárska oblasť).
- Vysporiadať biele plochy (pozemky v správe PS Luhy využívané bez právneho titulu, ako sú ulice, cesty, otočky autobusu, častí záhrad).
- Podpísať novú nájomnú zmluvu s penziónom Zivka.
- Podpísať zmluvu s Poľnohospodárskym družstvom L. Mikuláš (pozemky v KÚ Záv. Poruba v správe PS Luhy).
- Spolupracovať pri tvorbe územného plánu č. II obce Závažná Poruba. (zaradenie parciel v správe PS Luhy do územného plánu s konkrétnym využitím).
- Spolupracovať pri vysporiadaní spoluvlastníckych podielov (Luhy - katastrálne územie Okoličné).
- Riešiť IBV pod Poludnicou II. Etapa (cestná komunikácia, chodník, doplnok územného plánu obce L. Ján, developer, záujemcovia s radou spoluvlastníkov).

Predseda PS Luhy

## **Záverečné informácie:**

Pozemkové spoločenstvo stále eviduje niekoľko členov z radu podielníkov, ktorí nemajú na listoch vlastníctva uvedenú správnu/aktuálnu adresu. Žiadame ich touto cestou, aby si na katastrálnom úrade nahlásili zmenu adresy.

Poplatky za výber hotovosti v banke pri vyplácaní peňazí sa zvyšujú každý rok. Preto žiadame spoluvlastníkov, ktorí majú bankový účet, aby nám ho doručili, čím sa zjednoduší naša práca a zároveň sa ušetria poplatky banke. Zároveň členom žijúcim v zahraničí vieme poslať peniaze len bankovým prevodom. Číslo účtu nám zasielajte v tvare IBAN.

Všetky ďalšie informácie k valnému zhromaždeniu budú uvedené na webovej stránke [www.psluhy.sk](http://www.psluhy.sk). Na komunikáciu s nami využite mailovú adresu [psluhy@psluhy.sk](mailto:psluhy@psluhy.sk)