

Jak nabyć działkę w ROD?

W ostatnim czasie Jednostka Krajowa PZD oraz biura Okręgowych Zarządów PZD odnotowują gwałtowny wzrost zapotrzebowania na działki w ROD. Gros pytań podczas uruchomionych na okres epidemii dyżurów telefonicznych dotyczy właśnie możliwości nabycia działki. Otrzymujemy również wiele e-maili w tej sprawie.

Poniżej przedstawiamy informację dotyczącą procedury nabywania prawa do działki w Rodzinnym Ogrodzie Działkowym.

Uwaga!

- Jednostka Krajowa PZD nie prowadzi wykazu wolnych działek.
- Przy ustanowieniu prawa do działki uwzględniane jest miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o działkę. Ustawową funkcją działki i ROD jest zaspokajanie potrzeb wypoczynkowych, rekreacyjnych i socjalnych członków społeczności lokalnych. Nie ma możliwości nabycia prawa do działki z daleka od miejsca zamieszkania czy wręcz na drugim końcu Polski.
- Działki się nie kupuje. Nabywca staje się właścicielem posadzonych roślin, tzw. naniesień i obiektów na działce, natomiast w stosunku do samego gruntu uzyskuje jedynie prawo do dzierżawy.
- Każdy działkowiec ma prawo do jednej działki.

Działkę w ROD możemy nabyć na dwa sposoby:

1. nabycie działki od zarządu Ogrodu - zawarcie umowy dzierżawy działkowej z zarządem ROD

W pierwszej kolejności powinniśmy znaleźć wolną działkę w ROD. Informacji w tym przedmiocie powinniśmy szukać w zarządzie danego Ogrodu. Zwykle kontakt do zarządu ROD wywieszony jest na tablicach informacyjnych w Ogrodzie lub na stronach internetowych. W przypadku trudności z nawiązaniem kontaktu z zarządem ROD, można zwrócić się do właściwego miejscowo Okręgu, który oprócz danych kontaktowych do zarządów ROD na obszarze swojego działania może posiadać również informację o wolnych działkach.

Dane teleadresowe Okręgów PZD znajdziemy na stronie: <http://pzd.pl/oz-pzd.html>

W przypadku, gdy zarząd Rodzinnego Ogrodu Działkowego dysponuje wolną działką dopełni z nami wszelkich formalności niezbędnych do nabycia prawa do działki i zawarta zostanie umowa dzierżawy działkowej.

Jeśli zarząd ROD nie dysponuje wolną działką, a prowadzi listę oczekujących na działkę, warto się na nią wpisać, zostawiając do siebie kontakt.

2. nabycie działki od działkowca – podpisanie umowy przeniesienia prawa do działki z działkowcem

W tym przypadku warto śledzić ogłoszenia zamieszczane przez działkowców w lokalnej prasie i internetowych platformach ogłoszeniowych.

Jeśli znaleźliśmy działkę „na sprzedaż” należy podpisać z działkowcem umowę przeniesienia prawa do działki, przy czym podpisy pod nią muszą być poświadczony notarialnie. Umowa powinna być sporządzona w trzech egzemplarzach – jeden dla zarządu ROD i po jednym dla zbywającego i nabywcy. Samo podpisanie umowy nie świadczy o jej skuteczności. Zbywający działkę musi złożyć do zarządu ROD wniosek o zatwierdzenie umowy załączając jeden jej egzemplarz. Zarząd ROD ma 2 miesiące na zatwierdzenie takiej umowy. Do tego czasu to zbywający prawo do działki (a nie nabywca) jest w dalszym ciągu pełnoprawnym użytkownikiem działki z przysługującymi z tego tytułu prawami jak i ciążącymi obowiązkami.

Bezskuteczny upływ tego terminu jest jednoznaczny z zatwierdzeniem przeniesienia praw do działki.

Zarząd ROD może z ważnych powodów odmówić zatwierdzenia przeniesienia prawa do działki. Odmowa wymaga jednak uzasadnienia na piśmie. A każda ze stron umowy może na drodze sądowej podważyć zasadność takiej decyzji.

Zarząd ROD może także odmówić zatwierdzenia przeniesienia praw do działki, jeżeli jednocześnie wskaże osobę, na rzecz której może nastąpić takie przeniesienie; osoba wskazana przez zarząd ROD składa pisemne oświadczenie o gotowości zapłaty na rzecz działkowca wynagrodzenia w wysokości wskazanej we wniosku o zatwierdzenie umowy terminie 2 tygodni od dnia wskazania. Bezskuteczny upływ terminu jest równoznaczny z uwzględnieniem wniosku działkowca

Wzory dokumentów (umów, wniosków) znajdziemy na stronie: <http://pzd.pl/wzory-dokumentow.html>

Opłaty dla nowych działkowców

Każdy nowy działkowiec poza wynagrodzeniem za znajdujące się na działce nasadzenia, naniesienia i obiekty wynikające z umowy przeniesienia prawa do działki lub umowy dzierżawy działkowej, zobowiązany uiścić dwie podwyższone opłaty ogrodowe:

- 1. podwyższoną opłatę ogrodową przeznaczoną na inwestycje, remonty i bieżącą konserwację infrastruktury ogrodowej, której wysokość ustala Zarząd ROD*
oraz
- 2. podwyższoną opłatę ogrodową przeznaczoną na zarządzanie ROD, której wysokość uchwała Okręgowa Rada PZD*

Pierwsza z opłat nie może przekroczyć wartości infrastruktury ogrodowej przypadającej na jedną działkę w ROD, natomiast druga nie może przekroczyć 25 % minimalnego wynagrodzenia.

Obowiązkiem każdego działkowca jest także uczestniczenie w pokrywaniu kosztów funkcjonowania ROD poprzez wnoszenie opłat ogrodowych uchwalanych corocznie przez walne zebranie w ROD. Jeśli zbywający działkę nie uregulował ich w roku przeniesienia prawa do działki, nowy działkowiec musi je uiścić w roku nabycia działki. Do opłat ogrodowych należą też indywidualne rozliczenia za użytą wodę i energię elektryczną, jeśli działkowiec posiada przyłącze doprowadzone do działki; te opłaty wnosi się już za konkretne zużycie.

Polski Związek Działkowców

Jeśli działkowiec chce mieć realny wpływ na funkcjonowanie Ogrodu, w którym użytkuje działkę, na to, jak Ogród jest zarządzany, uczestniczyć w walnych zebraniach, kandydować do władz i je wybierać, decydować o opłatach ogrodowych itd., inwestycjach powinien wstąpić do Polskiego Związku Działkowców.

W takim przypadku osoba posiadająca prawo do działki w ROD powinna złożyć do zarządu ROD oświadczenie woli o chęci przystąpienia do PZD w formie deklaracji członkowskiej. Obecnie składka członkowska z tytułu przynależenia do PZD wynosi 6 zł rocznie od działki.

Wzór deklaracji członkowskiej jest dostępny na stronie: <http://pzd.pl/artykuly/21404/92/Wzor-deklaracji-czlonkowskiej.html>

KRAJOWY ZARZĄD

POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW