

## JAK ZOSTAĆ DZIAŁKOWCEM W PZD?

### Krok 1:

#### Znajdź ROD niedaleko miejsca zamieszkania!

Według stanu posiadania PZD na dzień 31.12.2018r., w Polsce istnieje 4626 rodzinnych ogrodów działkowych o pow. ponad 40 tys. ha i liczbie działek rodzinnych – 908 523.

ROD są nierozzerwalnie związane ze społecznościami lokalnymi. Zgodnie ze swoją funkcją i rolą, a także tradycją, działki ogrodowe zaspokajają potrzeby mieszkańców miast i osiedli. Zgodnie z ustawą o ROD, stanowią też stały element infrastruktury miast, korzystając nieodpłatnie z gruntów będących własnością gmin czy też Skarbu Państwa. Działki w ROD traktowane są jako świadczenie socjalne na rzecz niezamożnych rodzin miejskich. Między innymi z tego tytułu ROD i działkowcy są zwolnieni z podatków lokalnych, bowiem ogrody w ten sposób wspierają samorząd pomagając rodzinom potrzebującym tej pomocy. Z tego także tytułu gminy mają pewne obowiązki w stosunku do ROD.

Dlatego działki w ROD w miastach i na ich obrzeżach, winny być użytkowane przez osoby, rodziny zamieszkałe w tej samej gminie, czy też powiecie. Miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o działkę jest bowiem jednym z kryteriów ustawowych, decydującym o przekazaniu działki przez zarząd ROD czy też działkowca zbywającego działkę.

Dlatego też, osoba zainteresowana działką powinna szukać **ogrodu znajdującego się w pobliżu jej miejsca zamieszkania**, zapewniającego możliwość nieutrudnionego dojazdu i rzeczywiste korzystanie z działki.

### Krok 2:

#### Znajdź działkę w wybranym ROD!

Po wybraniu ROD, w którym chce się mieć działkę, należy sprawdzić czy:

- jakiś działkowiec nie chce „sprzedać” swojej działki. Wówczas można nabyć działkę bezpośrednio od niego.

**Oferty sprzedaży indywidualnych działek najczęściej publikowane są w internecie lub w prasie lokalnej. Czasami taką informację posiada zarząd danego ROD albo Okręg PZD.**

- jest wolna działka w ROD, którą dysponuje zarząd ROD. Wówczas można nabyć działkę bezpośrednio od zarządu ROD. Gdy jest duże zainteresowanie działkami w danym ROD, najczęściej zarząd ROD prowadzi listę osób oczekujących na działkę. Wtedy należy zapisać się na taką działkę. Osoby z listy oczekującej mają pierwszeństwo w nabyciu działki posiadanej lub pozyskanej przez zarząd ROD.

**Informację o wolnych działkach, będących w dyspozycji zarządu ROD, można znaleźć na terenie ROD np. na tablicach ogłoszeń albo uzyskać od zarządu ROD lub Okręgu PZD (telefonicznie, e-mailowo, listownie) lub z ich stron internetowych.**

Dane teleadresowe ROD publikowane na tablicach ogłoszeń ROD lub na stronach internetowych ROD i Okręgów PZD. Dane teleadresowe Okręgów PZD publikowane są na stronach internetowych Okręgów PZD, dostępne są również na stronie internetowej jednostki krajowej PZD: [www.pzd.pl](http://www.pzd.pl). (zakładka: KONTAKTY).

**Jednostka krajowa PZD nie prowadzi wykazu wolnych działek w ROD (!).**

Dzwoniąc do Okręgu PZD kieruj się miejscem położenia ROD

**Krok 3:**

**Zawrzyj umowę!**

Aby nabyć działkę rodzinną **od działkowca** należy:

- sporządzić umowę przeniesienia praw do działki np. poprzez wypełnienie wzoru umowy przeniesienia praw do działki (wzór dostępny na <http://www.rodsloneczna-polana.pl> )
- udać się wraz nabywcą działki do notariusza i złożyć w jego obecności podpisy pod ww. umową,
- złożyć do zarządu ROD wniosek o zatwierdzenie przeniesienia praw do działki + załączyć ww. umowę (wzór dostępny na <http://www.rodsloneczna-polana.pl> )
- poczekać na decyzję zarządu ROD. Decyzję o zatwierdzeniu przeniesienia praw do działki (lub odmowie) zarząd ROD podejmuje w formie uchwały. Przesłanki odmowy zostały określone w art. 41 ust. 4 ustawy o ROD. Oświadczenie w przedmiocie zatwierdzenia przeniesienia praw do działki powinno zostać podjęte przez zarząd ROD w terminie 2 miesiące od dnia otrzymania wniosku o zatwierdzenie. Bezskuteczny upływ tego terminu jest jednoznaczny z zatwierdzeniem przeniesienia praw do działki. Oświadczenie w przedmiocie zatwierdzenia albo odmowy zatwierdzenia przeniesienia praw do działki, powinno zostać przesłane obu stronom umowy.
- z dniem zatwierdzenia przeniesienia praw do działki, nabywca uzyskuje prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki, a traci je dotychczasowy działkowiec. W przypadku odmowy zatwierdzenia przeniesienia praw do działki, każda ze stron umowy może wystąpić do sądu z powództwem o uznanie odmowy zatwierdzenia przeniesienia praw do działki za bezzasadne. Odwołanie do organów PZD nie przysługuje.

Aby nabyć działkę rodzinną **od zarządu ROD:**

- zawrzeć z zarządem ROD umowę dzierżawy działkowej (wzór dostępny na <http://www.rodsloneczna-polana.pl> ),

- umowa dzierżawy działkowej zawierana jest pomiędzy zarządem ROD, a pełnoletnią osobą fizyczną. Umowa może być również zawarta z małżonkiem działkowca, jeżeli żąda ustanowienia prawa do działki wspólnie ze swoim współmałżonkiem,
- umowa dzierżawy działkowej nie może być zawarta w celu ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki,
- przy ustanowieniu prawa do działki zarząd ROD winien uwzględnić w szczególności ustawowe funkcje ROD i działki, a także miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o działkę,
- umowa dzierżawy działkowej podpisywana jest w formie zwykłej pisemnej. Oznacza to, że nie jest wymagane udawanie się w tej sprawie do notariusza,
- z dniem podpisania umowy dzierżawy działkowej, nabywca uzyskuje prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki. Nie jest zatem konieczne oczekiwanie na zatwierdzenie tej umowy przez zarząd ROD. Uchwała w sprawie podpisania umowy dzierżawy działkowej jest podejmowana przez zarząd ROD przed podpisaniem ww. umowy. W przypadku odmowy podpisania umowy dzierżawy działkowej, można wystąpić do sądu ze stosownym powództwem. Odwołanie do organów PZD nie przysługuje.

#### Krok 4:

#### Uiść opłaty!

Poza wynagrodzeniem za znajdujące się na działce nasadzenia, naniesienia i obiekty, stanowiące własność poprzedniego działkowca, należy uiścić:

- na rzecz ROD - jednorazowe opłaty ogrodowe pobierane od nowego działkowca, o których mowa w:
  - **§ 147 ust. 1 pkt 1 statutu PZD** (*kwota ta ustalana jest przez zarząd ROD i nie może przekroczyć wartości infrastruktury ogrodowej przypadającej na jedną działkę w ROD*) i
  - **§ 147 ust. 1 pkt 2 statutu PZD** (*kwota ta ustalana jest przez Okręgową Radę PZD i nie może przekroczyć 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w obowiązujących przepisach*),
- na rzecz ROD - roczne opłaty ogrodowe uchwalone przez walne zebranie ROD za rok nabycia działki, chyba że poprzedni działkowiec uiścił już te opłaty,
- na rzecz Urzędu Skarbowego - podatek od czynności cywilnoprawnych, o ile nie zachodzą zwolnienia określone w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych.

## Krok 5: Przystąpienie do PZD!

Osoba, która nabyła tytuł prawny do działki ogrodowej może stać się członkiem PZD poprzez złożenie do zarządu ROD deklaracji członkowskiej. Wzór deklaracji członkowskiej dostępny na <http://www.rodsloneczna-polana.pl>

Przyjęcie w poczet członków następuje na mocy uchwały zarządu ROD. Co do zasady zarząd PZD nie może odmówić przyjęcia w poczet członków działkowca mającego prawo do działki w ROD. Z członkostwem w PZD wiąże się wyłącznie opłata członkowska, która w 2019 r. wynosi tylko 6 zł (!). Opłata ta w całości pozostaje w ROD i jest przeznaczona jest na potrzeby członków PZD danego ogrodu. Istnieje wiele powodów, aby być członkiem PZD. Wśród nich, należy wymienić możliwość udziału w podejmowaniu najważniejszych decyzji dotyczących ogrodu. Uprawnienie to realizowane jest poprzez możliwość **wyboru** (czynne prawo wyborcze) oraz **bycia wybranym** (bierne prawo wyborcze) **do organów PZD** tj. do zarządu albo komisji rewizyjnej ROD, ale również do organów wyższych PZD (Okręgowych Zarządów, Okręgowych Rad, Okręgowej Komisji Rewizyjnej, Krajowego Zarządu, Krajowej Rady, Krajowej Komisji Rewizyjnej). Bycie członkiem PZD pozwala również **uczestniczenie w walnym zebraniu, gdzie podejmowane są uchwały mające znaczenie dla całej społeczności ogrodowej**. To tam bowiem rozstrzygane są kwestie dotyczące wysokości opłaty ogrodowej czy inwestycji i remontów, które mają być realizowane na terenie ROD.

## Krok 6: Weź udział w szkoleniu i ciesz się działką!

Po dokonaniu wszelkich formalności i uiszczeniu opłat można zacząć korzystać z działki w ROD! Aby jednak to korzystanie było zgodne z przepisami obowiązującymi w PZD, w szczególności z ustawą o ROD, statutem PZD i regulaminem ROD należy wziąć udział w bezpłatnym szkoleniu organizowanym dla nowych działkowców! Odbycie szkolenia pozwoli również poznać PZD oraz zorientować się z prawach i obowiązkach działkowca, których przestrzeganie pozwoli uniknąć negatywnych konsekwencji np. związanych z wypowiedzeniem przez zarząd ROD umowy dzierżawy działkowej w trybie art. 36 ustawy o ROD.

**KRAJOWY ZARZĄD  
POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW**  
*Warszawa, dnia 14 maja 2019 r.*