

# JAK ZOSTAĆ DZIAŁKOWCEM W PZD? – PEŁNA WERSJA

## 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:

L.p.	Okręg PZD	Województwo
1	Bydgoszcz	Kujawsko-Pomorskie
2	Toruńsko-Włocławski	
3	Legnica	Dolnośląskie
4	Sudecki	
5	Wrocław	
6	Lublin	Lubelskie
7	Gorzów Wlkp.	Lubuskie
8	Zielona Góra	
9	Łódzki	Łódzkie
10	Małopolski	Małopolskie
11	Mazowiecki	Mazowieckie
12	Opolski	Opolskie
13	Podkarpacki	Podkarpackie
14	Podlaski	Podlaskie
15	Gdańsk	Pomorskie
16	Słupsk	
17	Częstochowa	Śląskie
18	Śląski	
19	Świętokrzyski	Świętokrzyskie
20	Elbląg	Warmińsko-Mazurskie
21	Warmińsko-Mazurski	
22	Kalisz	Wielkopolskie
23	Piła	
24	Poznań	
25	Koszalin	Zachodnio-Pomorskie
26	Szczecin	

**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 (dostępny na <http://pzd.pl/artykuly/20923/92/Umowa-przeniesienia-prawa-do-dzialki.html>),
- 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 (dostępny na <http://pzd.pl/artykuly/20924/92/Wniosek-o-zatwierdzenie-przeniesienia-prawa-do-dzialki.html>),
- 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 miesięcy 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. Odwwołanie do organów PZD nie przysługuje.

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

- zawrzeć z zarządem ROD umowę dzierżawy działkowej (wzór dostępny na <http://pzd.pl/artykuly/12089/92/Umowa-dzierzawy-dzialkowej.html>),
- 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:

- 1) 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*),
- 2) na rzecz ROD - roczne opłaty ogrodowe uchwalone przez walne zebranie ROD za rok nabycia działki, chyba że poprzedni działkowiec uiścił już te opłaty,
- 3) na rzecz Urzędu Skarbowego - podatek od czynności cywilnoprawnych, o ile nie zachodzą zwolnienia określone w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych.

#### Krok 5:

#### Przystąpić 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://pzd.pl/arttykuly/21404/92/Wzor-deklaracji-czlonkowskiej.html>.

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.*