

UCHWAŁA NR 250/2015
PREZYDIUM KRAJOWEJ RADY
POLSKIEGO ZWIĄZKU DZIAŁKOWCÓW

z dnia 1 października 2015 r.

W SPRAWIE ZASAD I TRYBU LIKWIDACJI RODZINNYCH OGRODÓW
DZIAŁKOWYCH DOKONYWANYCH NA CEL PUBLICZNY

Prezydium Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców, działając na podstawie ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych oraz § 134 ust. 2 pkt 6 10 i 13 statutu Polskiego Związku Działkowców, wprowadza jednolite zasady i tryb postępowania organów PZD w zakresie likwidacji ROD dokonywanych na cel publiczny.

§ 1.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o :

- 1) likwidacji rodzinnego ogrodu działkowego lub jego części zwanej dalej likwidacją ROD – należy przez to rozumieć zbycie lub wygaśnięcie praw przysługujących PZD do nieruchomości zajmowanej przez ROD lub jego część oraz wydanie tej nieruchomości przez PZD.
- 2) podmiocie likwidującym - należy przez to rozumieć właściciela nieruchomości, na której zlokalizowany jest ROD podlegający likwidacji lub podmiot, który nabywa własność tej nieruchomości wskutek wywłaszczenia.
- 3) rokowaniach – należy przez to rozumieć niesformalizowane i niemające prawnie wiążącego charakteru negocjacje, zmierzające do uzgodnienia przede wszystkim niezbędnych postanowień umowy, jak również tych wszystkich przyszłych jej postanowień, które strony uznają za wymagające uzgodnienia. Rokowania prowadzone są między starostą, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej, lub wójtem, burmistrzem, prezydentem miasta, zarządem powiatu bądź zarządem województwa, zwanych dalej łącznie organami administracji publicznej, a PZD;
- 4) umowie o zbycie praw do nieruchomości – należy przez to rozumieć umowę zmierzającą do pozbawienia lub ograniczenia prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (w tym prawa użytkowania) zawierającą wszystkie istotne postanowienia uzgodnione w trakcie rokowań pomiędzy OZ PZD a starostą lub organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego;
- 5) kosztach odtworzenia – należy przez to rozumieć koszty odtworzenia infrastruktury ogrodowej ustalone na dzień likwidacji ROD. Do kosztów odtworzenia zalicza się również nakłady poniesione na wybudowanie urządzeń towarzyszących, koszty przygotowania terenu, opracowania dokumentacji projektowej i nadzoru budowlanego;

- 6) małej likwidacji ROD – należy przez to rozumieć likwidację części ROD, obejmującej nie więcej niż 10% jego powierzchni ROD i nie więcej niż 10 działek.

§ 2.

Organem PZD uprawnionym do zatwierdzania warunków likwidacji ROD ustalonych w drodze rokowań, poprzedzających procedurę wywłaszczenia, jak również zatwierdzania likwidacji i dokonywania zmian w Rejestrze ROD w związku z wywłaszczeniem ROD jest Prezydium KR PZD.

§ 3.

Organem PZD uprawnionym do prowadzenia na każdym etapie procesu likwidacji ROD jest właściwy OZ PZD.

I. Likwidacje ROD na cel publiczny w drodze rokowań:

§ 4.

Do likwidacji ROD na cel publiczny stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, dotyczące wywłaszczenia nieruchomości, z uwzględnieniem warunków określonych w art. 21, 22 i 24 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku *o rodzinnych ogrodach działkowych*.

§ 5.

1. OZ PZD zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o zbycie praw do nieruchomości zajętej przez ROD lub jego część, przekazać jego kopię do KR PZD, w tym wystąpić o udzielenie pełnomocnictwa dla osób, które będą reprezentować PZD w postępowaniu.
2. OZ PZD zobowiązany jest do aktywnego uczestniczenia w rokowaniach o zbycie w drodze umowy praw do nieruchomości, na której funkcjonuje ROD, prowadzonych z organami administracji publicznej.
3. W szczególności do OZ PZD należy:
 - 1) zbadanie właściwej reprezentacji wnioskodawcy;
 - 2) zbadanie zgodności celu likwidacji ROD z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub z przeznaczeniem terenu likwidowanego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* lub określonymi w odrębnych ustawach;
 - 3) zbadanie skutków likwidacji dla ROD i działkowców;
 - 4) powiadomienie w formie pisemnej o treści wniosku zarząd ROD;
 - 5) negocjowanie warunków likwidacji ROD, tak aby w pełni gwarantowały realizację obowiązków określonych w art. 21 i 22 ustawy o ROD tj.:
 - a) zapewnienia tytułu prawnego do nieruchomości zamiennej;
 - b) założenia przez podmiot likwidujący nowego ROD i odtworzenia urządzeń i budynków odpowiadających rodzajem urządzeniom i budynkom likwidowanego ROD;
 - c) wypłaty przez podmiot likwidujący odszkodowań działkowcom;

- d) wypłaty przez podmiot likwidujący odszkodowania dla PZD;
 - e) zrekompensowania przez podmiot likwidujący kosztów i strat poniesionych przez PZD w związku z likwidacją;
 - f) w przypadku likwidacji ROD poza okresem 1 listopada - 31 marca - zapewnienia działkowcom przez podmiot likwidujący dodatkowego odszkodowania w wysokości wartości przewidywanych plonów;
 - g) w przypadku likwidacji części ROD, zapewnienia bezpiecznego funkcjonowania pozostałej części ROD, w tym w szczególności w trakcie realizacji inwestycji;
- 6) wprowadzenia do umowy o zbycie praw do nieruchomości klauzuli o wejściu w życie po zatwierdzeniu warunków przez Prezydium KR PZD;
 - 7) ustalenia z podmiotem likwidującym terminu do zawarcia umowy o zbycie praw do nieruchomości likwidowanej, który umożliwi uprzednie zatwierdzenie powyższych warunków przez Prezydium KR PZD;
 - 8) ustalenia z podmiotem likwidującym terminu do wydania nieruchomości likwidowanej, który umożliwi wydanie przez KR PZD pełnomocnictwa do zbycia ww. prawa.

§ 6.

W przypadku małej likwidacji ROD, stosuje się procedurę likwidacyjną opisaną w niniejszej uchwale z następującymi wyjątkami:

- 1) za zgodą PZD, w miejsce realizacji obowiązków związanych z zapewnieniem nieruchomości zamiennej i odtworzeniem ROD, podmiot likwidujący może zagwarantować wypłatę na rzecz PZD, kwotę odszkodowania stanowiącą równowartość szacunkowych kosztów tych obowiązków, a na rzecz działkowca – prawa do działki;
- 2) zgoda, o której mowa w pkt 1 wyrażana jest przez Prezydium KR PZD w formie uchwały, o której mowa w § 8 ust. 2, na podstawie uchwały prezydium OZ PZD, o której mowa w § 8 ust. 1 pkt 4);
- 3) w przypadku, gdy w ROD objętym częściową likwidacją liczba działek, co do których nie ustanowiono prawa do działki, na terenie nie podlegającym likwidacji jest co najmniej równa liczbie działek na części mającej ulec likwidacji, zgoda, o której mowa w pkt 1), nie jest wymagana.
- 4) kwota stanowiąca równowartość szacunkowych kosztów zakupu nieruchomości zamiennej winna być wypłacona bezpośrednio na konto Funduszu Obrony ROD, chyba że OZ PZD będzie odtwarzał likwidowaną część ROD. W takiej sytuacji zobowiązanie OZ PZD o zakupie gruntu i odtworzeniu części ROD winno być zawarte w uchwale prezydium OZ PZD.

§ 7.

- 1. W przypadku ustalenia w trakcie rokowań wszelkich warunków likwidacji, o których mowa w art. 21 i 22 ustawy o ROD, OZ PZD winien zwrócić się do właściwego zarządu ROD o pisemną opinię dotyczącą projektu umowy zbycia praw do nieruchomości.
- 2. Po uzyskaniu opinii zarządu ROD, OZ PZD zobowiązany jest do przedstawienia sprawy na posiedzeniu prezydium OZ PZD, a następnie do podpisania umowy o zbycie praw do nieruchomości zajętej przez ROD.

§ 8.

1. Po podpisaniu umowy o zbycie praw do nieruchomości zajętej przez ROD, OZ PZD przekazuje jej kopię wraz z następującymi dokumentami do KR PZD:
 - 1) kopię decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego będzie wynikać, iż likwidowany teren przeznaczony jest na cele publiczne w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*;
 - 2) wypis z ewidencji gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej oraz odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, zawierający numery i powierzchnię działek ewidencyjnych ulegających likwidacji;
 - 3) opinię zarządu ROD, o której mowa w § 7. ust. 1;
 - 4) uchwałę prezydium OZ PZD zawierającą opinię dotyczącą warunków likwidacji zawartych w umowie o zbycie praw do nieruchomości, jak również zawierającą takie informacje jak:
 - a) numery i powierzchnie działek ewidencyjnych ulegających likwidacji;
 - b) liczba działek rodzinnych w ROD ogółem, w tym liczba działek niezagospodarowanych, w przypadku małej likwidacji ROD;
 - c) liczba działek rodzinnych ulegająca likwidacji, wraz ze wskazaniem, czy likwidacja obejmuje całe działki, czy ich części;
 - 5) informację o likwidowanym ROD, w tym dane dotyczące zagospodarowania i wyposażenia ROD;
 - 6) dokumenty formalno – prawne dotyczące terenu zamiennego, które będą potwierdzały, iż teren ten odpowiada warunkom określonym w art. 21 pkt 1 ustawy o ROD tj.: wypis z ewidencji gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości oraz zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazujące na przeznaczenie ww. terenu.
2. W oparciu o wymienione w ust. 1 uchwały dokumenty, Prezydium KR PZD podejmuje uchwałę w sprawie likwidacji ROD i wydaje pełnomocnictwo dla osób wskazanych przez OZ PZD do zbycia prawa przysługującego PZD do nieruchomości zajmowanej przez ROD na rzecz podmiotu likwidującego.

§ 9.

OZ PZD może przystąpić do realizacji procesu likwidacji po otrzymaniu uchwały Prezydium KR PZD, o której mowa w § 8 ust. 2.

§ 10.

Podmiot likwidujący może dokonać wypłaty odszkodowań na rzecz działkowców:

- 1) za pośrednictwem OZ PZD;
- 2) bezpośrednio działkowcom – w takim wypadku zobowiązany jest przedstawić OZ PZD pisemne potwierdzenie zrealizowania wypłat odszkodowań na rzecz wszystkich działkowców.

§ 11.

1. W celu zawarcia umowy dotyczącej nabycia przez PZD tytułu prawnego do nieruchomości zamiennej, OZ PZD zobowiązany jest do przesłania do KR PZD

następujących dokumentów umożliwiających wydanie stosownego pełnomocnictwa:

- 1) uchwały prezydium OZ PZD wskazującej osoby, na rzecz których należy wydać pełnomocnictwo;
- 2) informację dotyczącą zagospodarowania nowego ROD na tym terenie (m.in. ilość działek rodzinnych, infrastruktura ROD, która zostanie odtworzona na powyższej nieruchomości).

§ 12.

1. Po wypełnieniu przez podmiot likwidujący wszystkich warunków ustalonych w umowie o zbycie praw do nieruchomości, OZ PZD składa do KR PZD sprawozdanie obejmujące zakres rzeczowo - finansowy z procesu likwidacji ROD.
2. W przypadku małej likwidacji ROD, OZ PZD przesyła dowód wpłaty na konto Funduszu Obrony ROD lub potwierdzenie realizacji przez OZ PZD zobowiązania, o którym mowa w § 6 pkt 4.
3. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 winno zawierać:
 - 1) uchwałę prezydium OZ PZD obejmującą m.in. informację o spełnieniu wszystkich warunków likwidacji oraz wniosek o dokonanie zmian w Rejestrze ROD, bądź o skreślenie ROD z Rejestru ROD (w przypadku likwidacji całego ROD);
 - 2) pisemne potwierdzenie od podmiotu likwidującego o wypłacie odszkodowań na rzecz działkowców z likwidowanego terenu;
 - 3) rozliczenie środków finansowych pochodzących z likwidacji ROD, wskazujące na wpłatę na Fundusz Rozwoju ROD OZ PZD odszkodowań w związku z likwidacją ROD;
 - 4) wyciągi z operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, określające wartość odszkodowania za składniki majątkowe stanowiące własność PZD, a nie podlegające odtworzeniu;
 - 5) dokumenty formalno – prawne w sprawie ustanowienia na rzecz PZD tytułu prawnego do nieruchomości zamiennej;
 - 6) dokumenty potwierdzające założenie przez podmiot likwidujący nowego ROD i odtworzenie urządzeń i budynków odpowiadających rodzajem urządzeniom i budynkom likwidowanego ROD wykonanych zgodnie ze sztuką budowlaną, wraz z opinią zarządu ROD o zrealizowaniu ww. robót;
 - 7) pisemną informację dotyczącą zagwarantowania działkowcom z likwidowanego terenu, działek zamiennych;
4. Dokumenty wymienione w ust. 2 stanowią podstawę do dokonania zmian w Rejestrze ROD.

§ 13.

W przypadku likwidacji całego ROD:

- 1) Zarząd likwidowanego ROD zobowiązany jest do rozwiązania wszelkich umów z kontrahentami zewnętrznymi, zawieranymi przez ten ROD.
- 2) Zarząd likwidowanego ROD sporządza na dzień zakończenia likwidacji ROD sprawozdanie finansowe, które zatwierdza prezydium OZ PZD. OZ

PZD przejmuje aktywa i pasywa zlikwidowanego ROD oraz pełną dokumentację, w tym archiwalną.

- 3) Zarząd likwidowanego ROD przed zakończeniem likwidacji powinien uregulować wszelkie zobowiązania wynikające z kodeksu pracy w stosunku do zatrudnionych osób.
- 4) Po zakończeniu likwidacji ustaje byt prawny ROD oraz wygasają mandaty członków organów PZD w ROD. Wygaśnięcie mandatów członków organów ROD stwierdza odpowiednio prezydium OZ PZD i okręgowa komisja rewizyjna.
- 5) OZ PZD zobowiązany jest wystąpić do KR PZD z wnioskiem o wykreślenie ROD z Krajowego Rejestru Urzędowego Podmiotów Gospodarki Narodowej – REGON.

II. Likwidacje ROD na cel publiczny w drodze wywłaszczenia:

§ 14.

1. W przypadku wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego z uwagi na brak zawarcia umowy o zbyciu prawa, OZ PZD reprezentuje PZD w postępowaniu.
2. OZ PZD reprezentując PZD w postępowaniu, obowiązany jest w szczególności do ustalenia:
 - 1) czy cel likwidacji jest zgodny z art. 18 ust. 1 ustawy o ROD;
 - 2) czy decyzja o wywłaszczeniu odpowiada wymogom wynikającym z art. 18 ust. 2.
3. W przypadku, gdy decyzja o wywłaszczeniu nie spełnia wymogów wynikających z art. 18 ust. 2, OZ PZD zobowiązany jest do złożenia w tej kwestii odwołania.
4. OZ PZD odpowiada za:
 - 1) rozpatrzenie konieczności wystąpienia z żądaniem zawartym w art. 113 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*;
 - 2) egzekwowanie uprawnień z art. 18 ust. 3 ustawy o ROD.

§ 15.

Do likwidacji na cel publiczny nie stosuje się przepisu warunkującego wydanie nieruchomości na rzecz podmiotu likwidującego, po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 21 i art. 22 ustawy o ROD tj. dotyczących zawarcia umowy dającej PZD tytuł prawny do nieruchomości zamiennej i założeniu nowego ROD oraz odtworzeniu urządzeń i budynków odpowiadających rodzajem urządzeniom i budynkom likwidowanego ROD, jak również wypłat odszkodowań na rzecz działkowców i PZD za składniki majątkowe stanowiące ich własność.

§ 16.

1. Po wydaniu decyzji wywłaszczeniowej oraz po spełnieniu przez podmiot likwidujący wszystkich warunków likwidacji określonych w ww. decyzji, OZ PZD przesyła do KR PZD dokumentację niezbędną do podjęcia w tej sprawie uchwały.
2. Dokumentacja, o której mowa w ust. 1 uchwały, winna zawierać:
 - 1) ostateczną decyzję wywłaszczeniową;

- 2) wypis z ewidencji gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej oraz odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, zawierający numery i powierzchnię działek ewidencyjnych ulegających likwidacji;
- 3) uchwałę prezydium OZ PZD wnioskującą do Prezydium KR PZD o stwierdzenie faktycznej likwidacji części lub całości ROD, wraz z uzasadnieniem, jak również zawierającą takie informacje jak:
 - a) informację o spełnieniu wszystkich warunków likwidacji;
 - b) numery i powierzchnie działek ewidencyjnych, które uległy likwidacji;
 - c) liczba działek w ROD ogółem, w tym liczba działek niezagospodarowanych, w przypadku małej likwidacji ROD;
 - d) liczba działek rodzinnych, które uległy likwidacji, wraz ze wskazaniem, czy likwidacja objęła całe działki czy, ich części;
 - e) wniosek o dokonanie zmian w Rejestrze ROD.
- 4) informację o likwidowanym ROD, w tym dane dotyczące zagospodarowania i wyposażenia likwidowanego ROD.
- 5) Zapisy § 12. ust. 2 i ust. 3 pkt 2) – 7) stosuje się odpowiednio.

§ 17.

Do zawarcia z podmiotem likwidującym umowy dającej stowarzyszeniu ogrodowemu tytuł prawny do nieruchomości zamiennej, § 11 stosuje się odpowiednio.

§ 18.

W przypadku likwidacji całego ROD art. 13. stosuje się odpowiednio.

§ 19.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

WICEPREZES

PREZES

Tadeusz JARZĘBAK

Eugeniusz KONDRACKI

Warszawa, dnia 1 października 2015 r.