

Przeniesienie praw do działki – obowiązujące przepisy

1. Zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z dnia 13 grudnia 2013 r., **działkowiec w drodze umowy może przenieść prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej.**
2. **Skuteczność przeniesienia praw do działki zależy od zatwierdzenia przez stowarzyszenie ogrodowe (Zarząd ROD).** Odmowa zatwierdzenia przeniesienia praw do działki może nastąpić z ważnych powodów i jest sporządzana w formie pisemnej z uzasadnieniem pod rygorem nieważności.
3. Dobrą praktyką będzie **poinformowanie Zarządu ROD o zamiarze przeniesienia praw do działki przed zawarciem umowy.**
4. W przypadku **pozytywnej opinii Zarządu ROD następuje podpisanie umowy** przeniesienia praw i obowiązków wynikających z prawa do działki. **Umowa, pod rygorem nieważności, musi być zawarta na piśmie, a następnie oryginalność złożonych na niej podpisów potwierdza notariusz.**
5. W przypadku jeśli zbywcami lub nabywcami jest **małżeństwo**, u notariusza **podpisy muszą złożyć oboje małżonkowie.**
6. Przed podpisaniem **Umowy dzierżawy działkowej** z ROD, osoba, na rzecz której ma nastąpić przeniesienie praw do działki, **dokonyuje opłaty** w wysokości **3.400,00 zł** (słownie: trzy tysiące czterysta złotych) na rachunek bankowy:

PZD ROD im. J. Słowackiego w PKO BP SA nr 57 1240 3060 1111 0010 7372 4565

Podwyższona **opłata ogrodowa** składa się z następujących opłat:

- a) **opłata inwestycyjna w kwocie 3.000,00 zł** – stanowiąca wartość infrastruktury ogrodowej przypadającej na jedną działkę,
- b) **podwyższona opłata ogrodowa w kwocie 400,00 zł** - ustalona przez Okręg Łódzki PZD

Formalności i niezbędne dokumenty

dla poszczególnych przypadków przeniesienia prawa do działki w ROD.

1. Przeniesienie prawa do działki na rzecz osoby bliskiej (np. małżonka, dzieci, rodzeństwa, wnuków)

Formalności:

1. Sporządzenie **umowy** przeniesienia prawa do działki.
2. Złożenie **wniosku i wymaganych dokumentów** do Zarządu ROD.
3. Rozpatrzenie wniosku przez Zarząd ROD w terminie do 2 miesięcy.
4. Zatwierdzenie przeniesienia i wpisanie nowego użytkownika do ewidencji działkowców.

Wymagane dokumenty:

1. **Umowa** nieodpłatnego przeniesienia prawa do działki sporządzona **w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi**
2. **Wniosek** o zatwierdzenie przeniesienia prawa do działki składany do Zarządu ROD przez dotychczasowego użytkownika działki
3. **Deklaracja członkowska PZD** (jeśli nabywca chce zostać członkiem PZD)

4. **Oświadczenie** o danych osobowych **wypełnione przez nabywcę** w celu spełnienia wymogów ochrony tych danych

5. **Potwierdzenie opłat** – podwyższona opłata ogrodowa oraz składka członkowska (nie dotyczy małżonka).

Uwagi:

- ❖ Zarząd ROD nie może odmówić zatwierdzenia przeniesienia, jeśli nabywcą jest osoba bliska.
- ❖ Nabywca przejmuje wszystkie prawa i obowiązki związane z działką.
- ❖ W przypadku przeniesienia na małżonka możliwe jest również dopisanie go jako współużytkownika zamiast pełnego przeniesienia prawa.

2. Przeniesienie prawa do działki na rzecz osoby niebędącej osobą bliską

Formalności:

1. Sporządzenie umowy przeniesienia prawa do działki.
2. Złożenie wniosku i wymaganych dokumentów do Zarządu ROD.
3. Rozpatrzenie wniosku przez Zarząd ROD w terminie do 2 miesięcy.
4. Wpisanie nabywcy do ewidencji działkowców po zatwierdzeniu przez Zarząd ROD.

Wymagane dokumenty:

1. **Umowa** przeniesienia prawa do działki sporządzona **w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi**
2. **Wniosek** o zatwierdzenie przeniesienia prawa do działki **składany** do Zarządu ROD **przez nabywcę**
3. **Deklaracja członkowska PZD** wypełniona przez nabywcę, jeśli chce zostać członkiem PZD
4. **Oświadczenie** o danych osobowych **wypełnione przez nabywcę** w celu spełnienia wymogów ochrony tych danych
5. **Protokół zdawczo-odbiorczy** sporządzany przy przenoszeniu prawa do działki
6. **Potwierdzenie opłat** – inwestycyjna, podwyższona opłata ogrodowa oraz składka członkowska.

Uwagi:

- ❖ Zarząd może odmówić zatwierdzenia przeniesienia, jeśli uzna, że nabywca nie spełnia warunków użytkowania działki.
- ❖ Nowy działkowiec powinien uregulować opłaty związane z nabyciem prawa do działki.
- ❖ Jeśli zarząd nie podejmie decyzji w ciągu 2 miesięcy, przeniesienie uznaje się za zatwierdzone.

3. Zamiana praw do działek między działkowcami

Formalności:

1. Sporządzenie **umowy zamiany**.
2. Złożenie **wniosku i wymaganych dokumentów** do Zarządu ROD.
3. Rozpatrzenie wniosku przez Zarząd ROD w terminie do 2 miesięcy.
4. Wpisanie nowych użytkowników do ewidencji działkowców.

Wymagane dokumenty:

1. **Umowa zamiany** praw do działek sporządzona **w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi**
2. **Wniosek** o zatwierdzenie przeniesienia praw do działek wspólny dla obu stron, składany do Zarządu ROD

3. **Deklaracje członkowskie PZD** wypełnione przez obu nabywców, jeśli nie są jeszcze członkami PZD
4. **Oświadczenia** o danych osobowych w celu spełnienia wymogów ochrony tych danych

Uwagi:

- ❖ Obie strony przejmują prawa i obowiązki związane z nowymi działkami.
- ❖ Możliwe są dodatkowe opłaty administracyjne wymagane przez dany ROD.

4. Zrzeczenie się prawa do działki

Formalności:

1. Złożenie **oświadczenia o zrzeczeniu się** prawa do działki do Zarządu ROD.
2. Sporządzenie **protokołu zdawczo-odbiorczego**.
3. Zarząd przejmuje działkę i ogłasza nabór nowego użytkownika.

Niezbędne dokumenty:

1. **Oświadczenie** o zrzeczeniu się prawa do działki składane przez działkowca do Zarządu ROD;
2. **Protokół zdawczo-odbiorczy** sporządzany przy przekazaniu działki.

Uwagi:

- ❖ Osoba zrzekająca się działki nie może wskazać nowego użytkownika.
- ❖ Zarząd może przydzielić działkę nowemu działkowcowi na zasadach ogólnych.

5. Dopisanie małżonka jako współużytkownika działki

Formalności:

1. Złożenie **wniosku i wymaganych dokumentów** do Zarządu ROD.
2. Rozpatrzenie wniosku przez Zarząd ROD w terminie do 2 miesięcy.
3. Wpisanie małżonka jako współużytkownika działki w ewidencji ROD.

Niezbędne dokumenty:

1. **Wniosek o dopisanie małżonka** jako współużytkownika działki składany przez działkowca do Zarządu ROD
2. **Akt małżeństwa** (kopia)
3. **Deklaracja członkowska PZD** (opcjonalnie, jeśli małżonek chce być członkiem PZD)
4. **Oświadczenie** o danych osobowych w celu spełnienia wymogów ochrony tych danych.

Uwagi:

- ❖ Dopisanie małżonka nie oznacza przeniesienia prawa do działki, lecz umożliwia mu współkorzystanie z niej.
- ❖ Po dopisaniu małżonka oboje małżonkowie ponoszą wspólną odpowiedzialność za opłaty i obowiązki związane z działką.
- ❖ W przypadku rozwodu lub separacji konieczne może być uregulowanie dalszego użytkowania działki przez jednego z małżonków.

6. Przyznanie praw do działki po śmierci działkowca

Po śmierci działkowca prawo do działki nie podlega dziedziczeniu, ale może zostać przeniesione na osobę bliską zgodnie z art. 38 ustawy o ROD.

Formalności:

1. **Zgłoszenie śmierci** działkowca do Zarządu ROD (mąż powinien to zrobić w ciągu 6 miesięcy, a dzieci i kolejni krewni mają jeszcze 3 miesiące po mężu- łącznie 9 miesięcy)
2. **Złożenie wniosku** o przeniesienie prawa do działki **wraz z wymaganymi dokumentami** przez osobę bliską
3. Rozpatrzenie wniosku przez Zarząd ROD w terminie do 2 miesięcy:
 - a) Jeśli wnioskodawca spełnia warunki, Zarząd ROD podejmuje uchwałę o przeniesieniu prawa do działki.
 - b) W przypadku odmowy wnioskodawca może odwołać się do Okręgowego Zarządu PZD.
4. Podpisanie umowy przeniesienia prawa do działki z nowym użytkownikiem.
5. Wpisanie nowego użytkownika do ewidencji działkowców.

Niezbędne dokumenty:

1. **Wniosek** o przeniesienie prawa do działki składany do Zarządu ROD przez osobę bliską zmarłego działkowca (np. mąż, dziecko, wnuk, rodzeństwo)
2. **Akt zgonu** działkowca (oryginał lub kopia)
3. **Dokumenty potwierdzające stopień pokrewieństwa** (np. akt urodzenia, akt małżeństwa)
4. **Deklaracja członkowska PZD** (jeśli wnioskodawca chce być członkiem PZD)
5. **Oświadczenie** o danych osobowych w celu spełnienia wymogów ochrony tych danych
6. **Potwierdzenie** uregulowania opłat działkowych (podwyższona opłata ogrodowa oraz składka członkowska).

Uwagi:

- ❖ Jeśli w ciągu 9 miesięcy od śmierci działkowca żadna osoba bliska nie złoży wniosku, prawo do działki wygasa i działka przechodzi do dyspozycji Zarządu ROD.
- ❖ W przypadku współmałżonka – jeśli nie był współużytkownikiem działki, ma pierwszeństwo do jej przejęcia.
- ❖ Jeżeli kilka osób bliskich ubiega się o działkę, sąd podejmuje decyzję, komu ją przyznać.
- ❖ Osoby niespokrewnione nie mogą przejąć prawa do działki – w takim przypadku działka wraca do puli wolnych działek w ROD.