

Jak zostać działkowcem

Uzyskanie prawa do działki według nowej ustawy o ROD

Zgodnie z nową ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych prawo do działki można uzyskać, w zależności od sytuacji, na cztery sposoby:

1. W drodze przeniesienia prawa do działki – działkowiec przenosi swoje prawo do działki podpisując umowę z osobą zainteresowaną nabyciem tego prawa – obecnie najpopularniejszy sposób. Podstawa prawna art. 41 ustawy o ROD.
2. Podpisując umowę dzierżawy działkowej z zarządem ROD – możliwe tylko wówczas, gdy w ogrodzie jest wolna działka. Podstawa prawna art.27 ustawy o ROD.
3. Podpisując umowę dzierżawy działkowej z prezydium okręgowego zarządu – tylko w nowym ogrodzie. Podstawa prawna art. 27 ustawy o ROD i § 13 ust. 2 statutu PZD.
4. Wstępując w prawo do działki – składając w zarządzie ROD oświadczenie o wstąpieniu w prawa – dotyczy współmałżonka zmarłego działkowca. Podstawa prawna art. 38 ust. 1 ustawy o ROD.

Poniżej zamieszczamy wskazówki, jak należy postępować żeby zostać działkowcem:

Ad. 1

W przypadku **przeniesienia prawa do działki**, podstawą jest umowa zawierana przez dotychczasowego działkowca z osobą, na którą przenosi prawa do działki. Należy pamiętać, że umowę trzeba podpisać w obecności notariusza, gdyż poświadcza on na tej umowie tożsamość osób podpisujących. Umowa winna być sporządzona w trzech egzemplarzach – jeden dla zarządu ROD i po jednym dla zbywającego i nabywcy.

Nabywający prawo do działki składa do zarządu ROD wnioski o zatwierdzenie umowy przeniesienia prawa i dołącza do wniosku jeden egzemplarz umowy. Zarząd ROD, jeśli nie ma żadnych przeciwwskazań, zatwierdza umowę. Zatwierdzenie odbywa się w formie uchwały zarządu, którą doręcza się stronom umowy i dołącza do ewidencji działek.

Podane w umowie przeniesienia prawa do działki terminy nie są terminami obowiązkowymi. Strony umowy, a więc zbywca i nabywca mogą dowolnie umawiać się co do terminów, a nawet samej zapłaty, czy nastąpi po podpisaniu umowy, czy na przykład dopiero po zatwierdzeniu tej umowy przez zarząd ROD.

Ze względu na bardzo często mylną interpretację zapisów w

umowach przeniesienia praw do działki prosimy o zapoznanie się z poniższą informacją.

CO TO JEST PODPIS NOTARIALNIE POŚWIADCZONY.

W ramach swoich czynności notariusz sporządza przede wszystkim akty notarialne, jest to najbardziej uroczysta forma zawierania umów, a dla niektórych czynności prawnych forma niezbędna dla ich ważności np. tych dotyczących przeniesienia własności nieruchomości.

Oprócz aktów notarialnych notariusz dokonuje także urzędowych poświadczeń. Zasadniczo może poświadczyć niemal każdą okoliczność, która ma znaczenie i może rodzić skutki prawne, w szczególności zaś może poświadczyć podpis na dokumencie.

Podpis notarialnie poświadczony wymagany jest dla m.in. umów zbycia udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, umów zbycia przedsiębiorstwa, albo jego wydzierżawienia lub ustanawiania na nim użytkowania, pełnomocnictw do określonych czynności prawnych, wzorów podpisów członków organów osób prawnych (spółek, spółdzielni), a także chociażby wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki lub innego roszczenia wpisanego w treści księgi wieczystej, czy często przy umowie najmu okazjonalnego (dla oświadczenia właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu) i dla **umów przeniesienia praw do działki** (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 40 art. 41 ust.1)

By móc uzyskać notarialne poświadczony podpis należy okazać notariuszowi dowód osobisty lub paszport, potwierdzający tożsamość osoby składającej podpis. Sam podpis zaś może być złożony w obecności notariusza, bądź też wcześniej.

Rejent stosownie do tych okoliczności dokona odpowiedniej adnotacji i bądź to potwierdzi dokonanie podpisu w jego obecności, bądź odbierze oświadczenie o uznaniu własnoręczności swojego złożonego wcześniej podpisu (tzw. klauzula poświadczeniowa).

W praktyce poświadczony notarialnie podpis stanowi opatrzoną pieczęcią adnotację u dołu dokumentu lub na osobnej kartce.

Takie poświadczenie własnoręczności podpisu będzie zawierać:

- datę i miejsce sporządzenia;
- oznaczenie kancelarii;
- podpis notariusz;
- urzędową pieczęć notariusza;
- dodatkowo może zawierać także godzinę i minutę dokonania poświadczenia.

Znamienne jest, że notariusz nie musi badać prawidłowości i zgodności z prawem treści podpisanego dokumentu.

Jednocześnie potwierdzenie notarialne, nie nadaje dokumentowi rangi dokumentu urzędowego, jaki mają chociażby akty notarialne.

Podpisany dokument w dalszym ciągu jest dokumentem prywatnym, a charakter urzędowy ma jedynie podpis.

W rezultacie dokumentowi przysługuje walor autentyczności, ale nie korzysta z domniemania wiarygodności, jakie towarzyszy dokumentom urzędowym, **dlatego też w przypadku umowy przeniesienia praw do działki wymagane jest jej zatwierdzenie uchwałą przez Zarząd ROD którym przeniesienie prawa do działki ma miejsce.** (Dz.U. 2014 nr 0 poz. 40 art. 41 ust.2)

Z dokonaną czynnością wiąże konieczność uiszczenia opłaty. Poświadczenie własnoręczności podpisu podlega opłacie Notarialnej.

Ad. 2

W przypadku, **gdy zarząd dysponuje wolną działką** (działka nie ma prawnego użytkownika), z osobą ubiegającą się o działkę **zawiera umowę dzierżawy działkowej.**

Zanim taka umowa zostanie podpisana przez prezesa i innego członka zarządu, zarząd musi podjąć uchwałę o wyrażeniu zgody na podpisanie takiej umowy przez reprezentujących go prezesa i drugiego członka zarządu. Taka kolejność

wynika ze statutu PZD. Zarząd podejmuje decyzje w formie uchwały, a więc najpierw wyraża zgodę, a potem reprezentujący zarząd podpisują umowę.

Ad. 3

W tym przypadku obowiązują dokumenty identyczne jak w poprzednim punkcie, z tym że stroną umowy jest prezydium OZ i uchwałę podejmuje także prezydium OZ.

Ad. 4

W przypadku śmierci działkowca, jeśli jego współmałżonek nie posiada prawa do działki, może w terminie 6 miesięcy od dnia śmierci małżonka złożyć w zarządzie ROD oświadczenie woli o wstąpieniu w stosunek prawny wynikający z tego prawa. Do oświadczenia dołącza się odpis aktu zgonu. Zarząd ROD stwierdza wstąpienie w prawo do działki podejmując uchwałę

Wzory dokumentów dostępne w zakładce **dokumenty**