wzór umowy – zamiana praw do działek w tym samym ROD

UMOWA ZAMIANY PRAW DO DZIAŁEK

zawarta w dniu …….. r. w …….. (zwana dalej „**umową**”), pomiędzy:

……., zamieszkałym w …….. przy ul. ……., PESEL ……., legitymującym się dowodem osobistym seria ……. nr……. wydanym przez ……

*zwanym dalej **„Zamieniającym nr 1” ****

oraz

……., zamieszkałym w …….. przy ul. ……., PESEL ……., legitymującym się dowodem osobistym seria ……. nr……. wydanym przez ……

*zwanymi dalej łącznie **„Zamieniającym nr 1” *****

a

……., zamieszkałym w …….. przy ul. ……., PESEL ……., legitymującym się dowodem osobistym seria ……. nr……. wydanym przez ……

*zwanym dalej „**Zamieniającym nr 2**” **

oraz

……., zamieszkałym w …….. przy ul. ……., PESEL ……., legitymującym się dowodem osobistym seria ……. nr……. wydanym przez ……

*zwanymi dalej łącznie **„Zamieniającym nr 2” *****

Zamieniający nr 1 i Zamieniający nr 2 zwani są dalej łącznie „Zamieniającymi” lub „Stronami”.

§ 1

1. Zamieniający nr 1 oświadcza, że:
   - przysługuje mu prawo do działki nr ..… o powierzchni ……..…m^2, położonej na terenie Rodzinnego Ogrodu Działkowego ……..…… w ……, prowadzonego przez Polski Związek Działkowców z/s w Warszawie, zwanej dalej „**działką nr 1**”;

- przysługujące mu prawo do działki nr 1 wynika z:
  a) prawa nabytego na podstawie uchwały zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego (*Prezydium Okręgowego Zarządu PZD*)* …… w …… z dnia ……. przekształconego, na mocy art. 66 pkt 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, w prawo do działki nr 1 ustanawiane w drodze umowy dzierżawy działkowej*,
  b) umowy przeniesienia prawa do działki nr 1 zawartej w dniu …….*,
  c) umowy dzierżawy działkowej zawartej w dniu …….*,
  d) oświadczenia woli z dnia ..... o wstąpieniu w stosunek prawny wynikający z prawa do działki nr 1 po zmarłym małżonku (art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych)*,
- działka nr 1 jest wolna od jakichkolwiek obciążeń osób trzecich, a w szczególności nie jest oddana innym osobom w dzierżawę działkową;
- wszelkie nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce nr 1 stanowią jego własność zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych oraz są zgodne z obowiązującym prawem;
- nie zalega z opłatami ogrodowymi wobec Polskiego Związku Działkowców – Rodzinnego Ogrodu Działkowego …… w ……, zwanego dalej także „**PZD**”.

2. Zamieniający nr 1 oświadcza ponadto, że:
   - nie przysługuje mu prawo do innej działki, niż określona w ust. 1, położonej w jakimkolwiek rodzinnym ogrodzie działkowym;
   - działkę, do której tytuł prawny nabędzie na podstawie niniejszej umowy, zamierza wykorzystywać wyłącznie w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji;
   - zna regulamin rodzinnego ogrodu działkowego oraz ustawę z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
   - przed zawarciem umowy sprawdził oraz akceptuje stan prawny oraz faktyczny dotyczący działki, do której tytuł prawny nabędzie na podstawie niniejszej umowy.

§ 2

1. Zamieniający nr 2 oświadcza, że:
   - przysługuje mu prawo do działki nr ..… o powierzchni …..…m^2, położonej na terenie Rodzinnego Ogrodu Działkowego ..…… w ……..., prowadzonego przez Polski Związek Działkowców z/s w Warszawie, zwanej dalej „**działką nr 2**”;
   - przysługujące mu prawo do działki nr 2 wynika z:

a) prawa nabytego na podstawie uchwały zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego (*Prezydium Okręgowego Zarządu PZD*)* …… w …… z dnia ……. przekształconego, na mocy art. 66 pkt 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, w prawo do działki nr 2 ustanawiane w drodze umowy dzierżawy działkowej*,
b) umowy przeniesienia prawa do działki nr 2 zawartej w dniu …….*,
c) umowy dzierżawy działkowej zawartej w dniu …….*,
d) oświadczenia woli z dnia ..... o wstąpieniu w stosunek prawny wynikający z prawa do działki nr 2 po zmarłym małżonku (art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych)*,

- działka nr 2 jest wolna od jakichkolwiek obciążeń osób trzecich, a w szczególności nie jest oddana innym osobom w dzierżawę działkową;
- wszelkie nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się na działce nr 2 stanowią jego własność zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych oraz są zgodne z obowiązującym prawem;
- nie zalega z opłatami ogrodowymi wobec Polskiego Związku Działkowców – Rodzinnego Ogrodu Działkowego …… w ……, zwanego dalej także „**PZD**".

2. Zamieniający nr 2 oświadcza ponadto, że:
   - nie przysługuje mu prawo do innej działki, niż określona w ust. 1, położonej w jakimkolwiek rodzinnym ogrodzie działkowym;
   - działkę, do której tytuł prawny nabędzie na podstawie niniejszej umowy, zamierza wykorzystywać wyłącznie w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji;
   - zna regulamin rodzinnego ogrodu działkowego (zwany dalej **„regulaminem ROD"**) oraz ustawę z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych, zwaną dalej **„ustawą"**;
   - przed zawarciem umowy sprawdził oraz akceptuje stan prawny oraz faktyczny dotyczący działki nr 1.

§3

1. Przedmiotem umowy jest przeniesienie przez Zamieniającego nr 1 prawa do działki nr 1 na rzecz Zamieniającego nr 2 wraz przeniesieniem własności nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr 1 w zamian za przeniesienie przez Zamieniającego nr 2 prawa do działki nr 2 na rzecz Zamieniającego nr 1 oraz przeniesienie własności nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr 2.
2. Umowa określa również prawa i obowiązki, które Zamieniający wzajemnie na siebie przenoszą.

3. Ilekroć w niniejszej umowie używa się określenia „działka” bez oznaczenia „nr 1” lub „nr 2” rozumie się przez to - w zależności od kontekstu – działkę w rodzinnym ogrodzie działkowym w znaczeniu ogólnym albo działkę, do której już po zatwierdzeniu przeniesienia praw do działki nr 1 i nr 2 tytuł prawny posiada – odpowiednio - Zamieniający nr 1 lub Zamieniający nr 2.

§ 4

1. Zamieniający nr 1 przenosi na Zamieniającego nr 2 prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki nr 1 oraz własność znajdujących się na działce nr 1 nasadzeń, urządzeń i obiektów, a Zamieniający nr 2 przenosi na Zamieniającego nr 1 prawa i obowiązki wynikające z prawa do działki nr 2 oraz własność znajdujących się na działce nr 2 nasadzeń, urządzeń i obiektów.
2. *Strony zgodnie postanawiają, że wynagrodzenie z tytułu przeniesienia własności nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr 1 wynosi ……. zł (słownie: …….) a wynagrodzenie z tytułu przeniesienia własności nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr 2 wynosi ……. zł (słownie: …….) i z uwagi na równą wartość zamienianych rzeczy żadna ze Stron nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia na rzecz drugiej Strony*.*

albo

2. *Strony zgodnie postanawiają, że wynagrodzenie z tytułu przeniesienia własności nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr 1 wynosi ……. zł (słownie: …….) a wynagrodzenie z tytułu przeniesienia własności nasadzeń, urządzeń i obiektów znajdujących się na działce nr 2 wynosi ……. zł (słownie: …….), zatem w celu wyrównania wartości zamienianych rzeczy Zamieniający nr …… zapłaci na rzecz Zamieniającego nr ……. kwotę ……. zł (słownie: ……..…… ……). Zapłata tej kwoty nastąpi w terminie ……*

§ 5

1. Skuteczność przeniesień - w drodze zamiany - praw do działek nr 1 i nr 2 wynikających z niniejszej umowy zależy od zatwierdzenia przez Polski Związek Działkowców – Rodzinny Ogród Działkowy …… w …… na zasadach określonych w art. 41 ustawy zarówno przeniesienia prawa do działki nr 1, jak i przeniesienia prawa do działki nr 2, przy czym zatwierdzenie przeniesienia praw do ww. działek musi nastąpić w tym samym dniu. Formularz wniosku o zatwierdzenie przeniesienia praw do działek stanowi załącznik do umowy.
2. *W przypadku odmowy zatwierdzenia umowa przestaje wiązać Strony a wszelkie świadczenia spełnione w wykonaniu niniejszej umowy podlegają zwrotowi w terminie …… dni od doręczenia odmowy zatwierdzenia przeniesienia praw do działek.**

§ 6

1. Z chwilą zatwierdzenia przeniesienia prawa do działki nr 1 oraz prawa do działki nr 2, Zamieniający wstępują w prawa i obowiązki – odpowiednio - w zakresie ustanowionego tytułu prawnego do działki nr 1 lub działki nr 2, zastępując drugiego Zamieniającego jako strona umowy dzierżawy działkowej wiążącej go z Polskim Związkiem Działkowców – Rodzinnym Ogrodem Działkowym …… w ……..
2. Jako strony umów dzierżawy działkowej, o których mowa w ust. 1, każdy Zamieniający będący działkowcem w rozumieniu ustawy będzie uprawniony na czas nieoznaczony, do używania nabytej w drodze niniejszej umowy działki i pobierania z niej pożytków oraz będzie zobowiązany używać działkę zgodnie z jej przeznaczeniem, przestrzegać regulaminu ROD oraz uiszczać opłaty ogrodowe.

§ 7

1. Jako działkowiec – każdy Zamieniający będzie mógł zagospodarować nabytą na podstawie niniejszej umowy działkę i wyposażyć ją w odpowiednie obiekty i urządzenia zgodnie z przepisami ustawy oraz regulaminem ROD.
2. Na terenie działki nie może znajdować się altana, której powierzchnia zabudowy lub wysokość przekracza parametry ustalone w art. 2 pkt 9a ustawy.
3. Stwierdzenie przez właściwy organ administracji publicznej, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, będzie stanowić podstawę do wypowiedzenia przez PZD - w trybie § 10 - umowy dzierżawy działkowej, o której mowa w § 6 ust. 1.

§ 8

Jako działkowiec – każdy Zamieniający będzie w szczególności obowiązany:

a) utrzymywać działkę w należytym stanie,
b) przestrzegać porządku ogrodowego w sposób określony w regulaminie ROD,
c) ponosić wydatki związane z utrzymaniem działki oraz opłaty ogrodowe,
d) korzystać z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych działkowców,
e) przestrzegać zakazu zamieszkiwania, prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej na terenie działki,
f) nie oddawać działki w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

§ 9

Jako działkowiec – każdy Zamieniający będzie obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów funkcjonowania Rodzinnego Ogrodu Działkowego …… w ……. w częściach przypadających na jego działkę nabytą na podstawie niniejszej umowy, przez uiszczanie opłat ogrodowych. Zasady ustalania i uiszczania opłat ogrodowych określa statut Polskiego Związku Działkowców.

§ 10

1. Jako działkowiec - każdy Zamieniający będzie mógł w każdym czasie wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, o której mowa w § 6 ust. 1, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli nie osiągnie porozumienia z PZD co do warunków i terminu rozwiązania tej umowy.
2. PZD będzie mógł wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej, o której mowa w § 6 ust. 1, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Zamieniający jako działkowiec:
   1) pomimo pisemnego upomnienia będzie korzystał z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem ROD, niszczył infrastrukturę ogrodową albo wykraczał w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek, lub
   2) będzie w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz PZD za korzystanie z działki co najmniej przez 6 miesięcy, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia tej umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
   3) odda działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.
3. Wypowiedzenia dokonuje się na piśmie pod rygorem nieważności. Wypowiedzenie złożone przez PZD musi określać przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie.
4. Umowa dzierżawy działkowej, o której mowa w § 6 ust. 1, może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 11

1. Zawarcie umowy wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, a w szczególności przepisy ustawy oraz Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają zachowania formy, o której mowa w ust. 1, pod rygorem nieważności.
4. Ewentualne spory wynikłe z umowy, będą rozstrzygane przez sąd rzeczowo i miejscowo właściwy dla miejsca położenia działek.

5. Umowa została sporządzona w języku polskim, w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Zamieniającego nr 1, Zamieniającego nr 2 oraz PZD.

_____	_____
Zamieniający nr 1	**Zamieniający nr 2**

(UWAGA: podpisy <u>muszą</u> być poświadczone przez notariusza!)

* *niepotrzebne skreślić*
** *dla współmałżonków*

Załącznik

…….....
imię i nazwisko Zamieniającego nr 1

…….
adres

…….....
imię i nazwisko Zamieniającego nr 2

…….
adres

…….
miejscowość i data

POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW

Zarząd ROD

……
nazwa ROD

w …….
miejscowość

WNIOSEK
o zatwierdzenie przeniesienia praw do działek

My niżej podpisani, wnosimy o zatwierdzenie przeniesienia:

— prawa do działki nr ……..…
— prawa do działki nr ……..

w ROD …… w ……..…… zgodnie z umową zamiany praw do działek zawartą w dniu ……..…… pomiędzy ……..…… a ……, załączoną do niniejszego wniosku.

Wynagrodzenie za nasadzenia, urządzenia i obiekty znajdujące się:

— na działce nr 1 – zostało uzgodnione między Stronami umowy zamiany praw do działek w wysokości ……. zł (słownie……..……)
— na działce nr 2 - zostało uzgodnione między Stronami umowy zamiany praw do działek w wysokości ……. zł (słownie: ……...)

…….....
podpis Zamieniającego nr 1 *

…….....
*podpis Zamieniającego nr 2**

---

wypełnia zarząd ROD

DATA WPŁYWU WNIOSKU DO ZARZĄDU ROD _____

** wniosek podpisują Zamieniający nr 1 i Zamieniający nr 2, jednakże czynności doręczenia wniosku do zarządu ROD może dokonać jedna z tych osób*

WZÓR **Uchwała zarządu ROD w sprawie zatwierdzenia przeniesienia praw do działek [zamiana działek]**

UCHWAŁA Nr …… / ……
Zarządu Rodzinnego Ogrodu Działkowego …….…….
w …….. z dnia …… r.

w sprawie zatwierdzenia przeniesienia
prawa do działki nr ……. oraz prawa do działki nr ……

Zarząd Rodzinnego Ogrodu Działkowego ……..…….. w ……..……, działając na podstawie § 72 pkt 3 w zw. z § 80 ust. 1 Statutu PZD oraz art. 41 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych postanawia, co następuje:

§1

Zatwierdzić przeniesienie:

— prawa do działki nr ……. w ROD ……...……, przysługującego ……..…….. na rzecz ……..., zam. w ……..……
— prawa do działki nr ……. w ROD ……...……, przysługującego ……..…….. na rzecz ……..., zam. w ……..……

zgodnie z umową zamiany praw do działek zawartą pomiędzy ww. osobami w dniu …….. oraz wnioskiem z dnia …….

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§3

Odpis uchwały oraz pismo zawierające oświadczenie o zatwierdzeniu przeniesienia praw do działek należy doręczyć:

1. ……..…….…. (*Zamieniający nr 1*)
2. ……..……..…… (*Zamieniający nr 2*)

Uzasadnienie

W dniu …… do Zarządu ROD wpłynął wniosek ……. o zatwierdzenie przeniesienia:

— prawa do działki nr ……..… na rzecz Pani/Pana ……..….
— prawa do działki nr ……. na rzecz Pani/Pana ……..……

Do wniosku została załączona umowa zamiany praw do działek zawarta w dniu ……. z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Po analizie wszystkich okoliczności sprawy, w szczególności z uwagi na zachowanie wymogów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, Zarząd ROD postanowił zatwierdzić przeniesienie praw do ww. działek – zgodnie ze złożonym wnioskiem.

……..… ……
CZŁONEK ZARZĄDU ROD PREZES ZARZĄDU ROD
[LUB PIERWSZY WICEPREZES]