

Działkowcy mają nową ustawę



Po 18 miesiącach ciężkiej walki o nową ustawę działkowcy doczekali się dnia, w którym weszła ona w życie. Ustawa, która zaczęła obowiązywać 19 stycznia, zawiera zdecydowaną większość zapisów projektu obywatelskiego, dzięki czemu użytkownicy działek w ROD mogą być spokojni, że najważniejsze z ich praw zostały odpowiednio zabezpieczone. Zgodnie z założeniami projektu popartego przez blisko milion obywateli, ogrodów nie dotknie rewolucja. Ustawa nie jest jednak pozbawiona nowych rozwiązań. Przedstawiamy najważniejsze z nich.

Jedna z najdalej idących zmian dotyczy rozdzielenia dotychczasowej zależności pomiędzy prawem do działki a przynależnością organizacyjną. W efekcie działkowiec nie będzie musiał być członkiem jakiegokolwiek organizacji. Członkostwo będzie przywilejem umożliwiającym udział w organach decydujących o sprawach ogrodu. Dlatego ustawa zapewnia działkowcom zarówno roszczenie o przyjęcie w poczet członków stowarzyszenia ogrodowego, jak i swobodę w wystąpieniu z takiego stowarzyszenia – bez negatywnych konsekwencji w zakresie prawa do działki.

Dzierżawa działkowa

Powyższa zmiana spowodowała potrzebę rezygnacji z przydzielania nowym działkowcom działki na mocy uchwały. Zamiast tzw. przydziału, ustawa wymaga pisemnej umowy stowarzyszenia ogrodowego z działkowcem, dzięki czemu zostanie on „wypożyczony” w prawo do działki – dzierżawę działkową możliwą do ujawnie-

nia w księdze wieczystej. Każdy działkowiec będzie mógł mieć prawo do jednej działki. Jeżeli chodzi o tych, którzy użytkują już działki w ROD, ich prawa automatycznie zostaną podlegać nowej ustawie. Działkowcy ci nie muszą więc podpisywać nowych umów.

Zrównanie dopuszczalnej powierzchni altan

Nowa ustawa zrównała dopuszczalną powierzchnię wszystkich altan do 35 mkw. Warto podkreślić, że zmiana ta została zaproponowana także przez ostatni Krajowy Zjazd Delegatów PZD, który uznał, że na działkach należy stwarzać jak najlepsze warunki wypoczynku. Dzięki temu trzy pokolenia działkowców, które bardzo często korzystają z jednej działki (działkowie, ich dzieci i wnuki), będą miały ku temu o wiele lepsze możliwości.

Zbywanie prawa do działki

Całkowitym novum jest regulacja umożliwiająca zbywanie pra-

wa do działki. I choć rozwiązanie to nie stanowi „sprzedaży działki”, to skutek będzie podobny, gdyż nastąpi zmiana uprawnionego do działki. Warunkiem ma być pisemna umowa oraz zatwierdzenie jej przez stowarzyszenie. Tylko z ważnych powodów będzie możliwa odmowa zatwierdzenia, która dodatkowo ma podlegać ocenie sądu – na wniosek zainteresowanego.

Zabezpieczenie praw działkowca

Ustawa na nowo reguluje zasady przejmowania działki w razie rozvodu lub śmierci działkowca. Wprowadza w tym zakresie optymalne rozwiązania, które zabezpieczają interesy działkowca i jego najbliższej rodziny, ale również zapewniają stosunkowo szybkie rozwiązanie takich spraw. Dzięki temu działka nie będzie leżała odłogiem w czasie wieloletniego niekiedy załatwiania formalności lub rozstrzygania sporów związanych z rozwozem lub ze śmiercią działkowca.

Zwolnienia z opłat

W zakresie funkcjonowania ROD ustawa wychodzi naprzeciw

zgłaszanym wnioskom i oczekiwaniom. W szczególności umożliwia gminom udzielanie dotacji celowej ogrodom na budowę lub modernizację infrastruktury, gdyby na przykład zwiększyło to dostępność społeczności lokalnej do ROD. Ponadto ustawa odciąża stowarzyszenia ogrodowe od ponoszenia niektórych danin publicznych. Wprowadza ustawowe zwolnienie z opłat za pobór wody z ujęć ogrodowych, a także zwolnienie z obowiązku uiszczania opłat sądowych w sprawach dotyczących prowadzonej działalności statutowej. Te rozwiązania wpłyną pozytywnie na finanse ogrodów.

Ustawa utrzymuje zwolnienia podatkowe dla ROD i działkowców z tytułu podatku rolnego i od nieruchomości.

Likwidacja ROD

Zmienia się również zasady likwidacji ROD. Jeżeli ogród będzie przeznaczony na cel publiczny, działkowcy otrzymają odszkodowanie, a stowarzyszenia ogrodowe teren zastępczy na odtworzenie ogrodu. Jeżeli natomiast ogród znajdujący się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie przeznaczony na inny cel niż publiczny, do likwidacji będzie dodatkowo potrzebna zgoda 2/3 działkowców.

W przypadku ogrodów roszczeniowych, gdzie organa administracji nakażą zwrot gruntu byłym właścicielom, dopuszczalna będzie likwidacja ROD. W każdym z wyżej wymienionych przypadków ustawa zabezpiecza prawa działkowców oraz uwzględnia przyznanie im odszkodowania za utracone mienie.

Jednocześnie wprowadzono nowe zasady regulacji stanu prawnego gruntów ROD. Jest to odpowiedź na problem dotyczący blisko 14 tys. ha terenów zajętych przez ogrody, które – często z obiektywnych przyczyn – nie mogą wykazać tytułu prawnego do gruntów. Ustawa wskazuje warunki nabywania przez stowa-

rzyszenia ogrodowe prawa użytkowania terenów takich ROD. Dzięki temu rozwiązaniu wiele ogrodów nie ulegnie likwidacji, a tysiące działkowców zachowa swoje działki.

Dlaczego nowa ustawa?

11 lipca 2012 r. Trybunał Konstytucyjny zakwestionował 24 artykuły ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych z 2005r., odraczając wejście w życie wyroku o 18 miesięcy. W tym czasie miała powstać taka ustawa, która pogodzi prawa działkowców i właścicieli ziem, a jednocześnie będzie zgodna z konstytucją. Czy udało się osiągnąć cel, jaki wyznaczili sędziowie Trybunału?

Choć trudno wszystkim dogodzić i nie brakuje sceptyków, nie ma wątpliwości, że ustawa działkowa, która dziś staje się prawem, jest zgodna z istotą i zaleceniami wynikającymi z wyroku Trybunału Konstytucyjnego. Potwierdzeniem tego są chociażby opinie konstytucjonalistów, prawników i innych autoritetów prawnych. Nie bez znaczenia pozostaje także to, że ustawa została niemal jednogłośnie przyjęta przez Sejm i Senat, a prezydent Bronisław Komorowski podpisał ją trzy dni po tym, jak trafiła na jego biurko. Satisfakcjonuje ona milion obywateli, którym ma służyć.

Co do tego, że trafia na dobry grunt, nie ma wątpliwości prezes PZD Eugeniusz Kondracki. – Walka, którą prowadziliśmy, potwierdziła naszą jedność i solidarność, dlatego uważam, że w dalszej działalności powinniśmy czerpać mądrość z dotychczasowych doświadczeń. Właściwie że grunty, które pozostają we władaniu działkowców, nie przestały być wartością wyjątkowo pożądaną. Jestem przekonany, że tak jak dotychczas zarządy ROD staną na wysokości zadania i będą prowadzić ogrody zgodnie z prawem i oczekiwaniami działkowców – mówi prezes Kondracki.