

Wejście w życie ustawy działkowej wiąże się nie tylko z nowymi prawami, obowiązkami i przywilejami. Z informacją, jakie docierają do nas od działkowców wiemy, że mają oni wiele pytań związanych ze stosowaniem nowego prawa w praktyce. Odpowiadamy na te, które pojawiają się najczęściej.

Działkowcy pytają

Czy działkowiec musi być członkiem jakiejś organizacji?

NIE. Jest to jedna z najdalej idących zmian. Dotyczy rozdzielenia dotychczasowego związku pomiędzy prawem do działki a przynależnością organizacyjną. W efekcie działkowiec nie musi być członkiem jakiegokolwiek organizacji. Ustawa zapewnia działkowcom zarówno rozszereżenie o przyjęcie w poczet członków stowarzyszenia ogrodowego, jak i swobodę w wystąpieniu z takiego stowarzyszenia – bez negatywnych konsekwencji w zakresie prawa do działki.

UWAGA: Członkostwo jest przywilejem umożliwiającym udział w organach decydujących o sprawach ogrodu. Warto więc się zastanowić, czy chcemy, by to inni decydowali za nas.

Czy obecni działkowcy muszą zawierać nowe umowy?

NIE. Tylko nowy działkowiec, który chce nabyć działkę, musi zawrzeć piśmienną umowę ze stowarzyszeniem ogrodowym. Dzięki temu zostanie wyposażony w prawo do działki – dzierżawę działkową, możliwą do ujawnienia w księdze wieczystej. Obecni dział-

kowcy nie muszą zawierać takich umów, gdyż ich prawa automatycznie podlegają nowej ustawie. Tak jak dotychczas, każdy działkowiec ma prawo do jednej działki.

Czy mogą mieć altany, której powierzchnia wynosi np. 45 m kw?

NIE. Dopuszczalna powierzchnia zabudowy altany w miastach i poza miastami została zrównana i we wszystkich ogrodach wynosi teraz 35 m kw. Gest to postulat Krajowego Zjazdu Delegatów PZD. Jeżeli stowarzyszenie zarządzające danym ROD zauważy łamanie prawa w tym zakresie, jest zobowiązane do zgłoszenia tego do właściwego organu administracji publicznej, a więc do nadzoru budowlanego. Jeżeli organ administracji publicznej stwierdzi, że działkowiec faktycznie ma ponadnormatywną altanę, co oznacza, że złamał prawo, wówczas jest to podstawą do wypowiedzenia przez stowarzyszenie ogrodowe umowy dzierżawy działkowej.

UWAGA: Rzeczą publiczną i nietykalną jest zapis, zgodnie z którym w przypadku wygasnięcia prawa do działki, działkowcowi nie przysługują wynagrodzenie za

objekty (wciąż również altany) wybudowane niezgodnie z prawem.

Czy działkowiec może mieszkać na działce?

NIE. Tak, jak to było dotychczas, działkowcy nie mogą mieszkać na działkach ani prowadzić na nich działalności gospodarczej. Zamieszkiwanie jest bowiem niezgodne z funkcją ogrodów, które mają służyć do wypoczynku i czasowego przebywania. PZD od dawna walczy z tym negatywnym zjawiskiem.

UWAGA: Jeżeli jakiś działkowiec łamie prawo w tym zakresie, to zarząd ogrodu ma obowiązek powiadomić o tym fakcie powiatowy nadzór budowlany, który rozpocznie odpowiednią procedurę administracyjną.

Czy działkowcy są nadal zwolnieni z podatku?

TAK. Nowa ustawa o ROD zachowuje dotychczasowe zwolnienia podatkowe (z podatku rolnego i podatku od nieruchomości), a także utrzymuje zwolnienie z opłaty środowiskowej za pobór wód. Ponadto wprowadza nowe zwolnienie – z opłat sądowych w sprawach cywilnych. Jeżeli chodzi o to ostatnie,

to do tej pory PZD, biorąc udział w postępowaniach sądowych i administracyjnych dotyczących gruntów ROD, był zobowiązany do poniesienia ogromnych kosztów. Znaczną część z nich stanowiły opłaty sądowe w sprawach cywilnych, związane z pozwem, apelacją, skargą czy też zażaleniem. Zwolnienie z tego podatku pozwoli ogrodom przeznaczyć zaoszczędzone środki na dofinansowanie innych obszarów związanych z funkcjonowaniem ROD.

Rozwodzę się z mężem. Co stanie się z naszą działką?

Zasadniczo prawo do działki może przypaść jednej osobie. Wyjątkiem są małżonkowie. Problem pojawia się więc w przypadku rozvodu lub unieważnienia mał-

żeństwa. Rozstrzygnięcie o losie wspólnego dotychczas prawa pozostałe po stronie byłych małżonków. Jeżeli uzgodnią to między sobą, wystarczy, że zawiadomią o swojej decyzji stowarzyszenie i prawo przypadnie osobie wskazanej we wspólnym oświadczeniu byłych małżonków. Mają na to trzy miesiące od ustania małżeństwa. W przypadku uchybienia temu terminowi stowarzyszenie jest zobowiązane wyznaczyć im dodatkowy termin (minimum jeden miesiąc) na przekazanie decyzji. Jeżeli w tym dodatkowym terminie informacja nadal nie zostanie złożona, stowarzyszenie będzie upoważnione do zdecydowania, kóremu z byłych małżonków przypaść prawo do działki.

UWAGA: Wyjątek od tej procedury będzie miał miejsce w przypadku złożenia przez małżonków (w terminie analogicznym do złożenia oświadczenia) dowodu w szczególności postępowania sądowego o podział prawa. Za dopełnienie tego warunku uznać należy również wszczęcie postępowania o podział całego majątku wspólnego. Wówczas o tym, komu przypadnie

prawo do działki, rozstrzygnie sąd, którego orzeczenie będzie wiązało dla stowarzyszenia i byłych małżonków.

Czy będzie uchwalony nowy statut?

TAK. Wejście w życie nowej ustawy działkowej pociągnęło za sobą konieczność dostosowania do jej zapisów zarówno statutu, jak i regulaminu ROD. Statut ROD został już zweryfikowany w oparciu o nową ustawę. Jest to jednak dokument przejściowy, z którego można było jedynie pewne kwestie wykreślić, a nie dopisywać nowe. Takie ujednolicenie ma jedynie Krajowy Zjazd Delegatów, który będzie musiał się odbyć w ciągu 18 miesięcy od dnia wejścia w życie nowej ustawy.

Czy będzie nowy regulamin?

TAK. Obecnie w KR PZD trwają prace nad tym dokumentem. Spółność pracy narzuca zapisy nowej ustawy, które jasno mówią o tym, że regulamin powinien zawierać szczegółowe zasady zagospodarowania i korzystania z działki oraz funkcjonowania i zagospodarowania rodzinnego ogrodu działkowego, a także zasady korzystania z terenów ogólnego i infrastruktury ogrodowej. W zmiłnach wprowadzanych do regulaminu uwzględniane jest też to, że będzie on obowiązujący wszystkich działkowców, a nie tylko członków stowarzyszenia PZD. Prawo do uchwalenia nowego regulaminu ma Krajowa Rada PZD.

Za tydzień w ramach naszego cyklu odpowiemy na pytania związane z likwidacjami ogrodów i plotami, które czekają działkowców. Zachęcamy także do śledzenia strony www.pzd.pl, na której można znaleźć więcej informacji na temat nowej ustawy działkowej.

MZ