

# Działkowcy pytają (2)

**Tydzień temu informowaliśmy o tym, że działkowcy mają wiele pytań związanych z wejściem w życie nowej ustawy o ROD. Na część z nich już odpowiedzieliśmy. Dziś ciąg dalszy problemów, które najbardziej nurtują użytkowników działek.**

## Czy dwa stowarzyszenia mogą zarządzać jednym ROD?

NIE: Ustawa wprowadziła zasadę, iż prowadzenie ogrodu powierzone jest jednemu stowarzyszeniu ogrodowemu. Działkowcy z każdego ogrodu będą musieli zdecydować, czy będzie to stowarzyszenie ogólnopolskie, w jakie przekształcił się Polski Związek Działkowców, czy też stowarzyszenie powołane przez działkowców z danego ogrodu.

UWAGA: Ważne, by działkowcy pamiętali, że na stowarzyszeniu prowadzącym ogród spoczywa wiele obowiązków, w tym prowadzenie i zagospodarowanie ROD, ustanowienie praw do działek oraz nadzór nad prawidłowym użytkowaniem z ogrodu. Niezbędna będzie więc wiedza i odpowiednie doświadczenie.

## Czy walne zebrania i „wyłączeniowe” to to samo?

NIE. Są to dwa odrębne zebrania. Podczas walnego zebrania, tak jak dotychczas, zostanie oceniona praca zarządu i komisji statutowych, sprawozdania finansowe za miniony rok, uchwalony zostanie plan pracy i preliminarz finansowy na rok bieżący oraz ustalone zostaną opłaty na potrzeby ogrodu. Podczas tzw. zebrania wyłączeniowego działkowcy zdecydują, czy chcą należeć do stowarzyszenia ogólnopolskiego, w jakie przekształcił się PZD, czy

też chcą utworzyć odrębne stowarzyszenie prowadzące ich ogród.

UWAGA: Jeżeli któremuś z ogrodów zależy na obniżeniu kosztów organizacji tych zebrań, to nie stoi na przeszkodzie, aby odbyły się w tym samym dniu i w tym samym miejscu, tylko o różnych godzinach – jedno po drugim. Dopuszczalne jest również, że do kopert zawiadomieniem o zebraniu „wyłączeniowym”, wysłanych do działkowców będących członkami PZD, zarząd ROD włożył również zaproszenie (na osobnym formularzu) na walne zebranie sprawozdawcze członków PZD w ROD.

## Kiedy mogę stracić działkę w ogrodzie?

Nowa ustawa jasno określa warunki, na jakich może się to stać. Tryb główny to:

1) Pomimo pisemnego upomnienia, działkowiec nadal korzysta z działki lub altany w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, niszczy infrastrukturę ogrodową albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi ogrodowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych działek.

2) Zalega z opłatami ogrodowymi co najmniej przez sześć miesięcy, pomimo uprzedzenia go na piśmie przed stowarzyszeniem ogrodowe o zamiarze wypowiedzenia umowy

i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności

3) Oddał działkę lub jej część osobie trzeciej do płatnego lub bezpłatnego używania.

UWAGA: Pozbawiony działki może zostać także działkowiec, którego altana przekracza 35 m kw. Stowarzyszenie ogrodowe ma bowiem obowiązek poinformować o tej sytuacji nadzór budowlany. Jeżeli ten stwierdzi naruszenie prawa, stanowi to podstawę do wypowiedzenia umowy.

## Wyjędziam za granic. W jaki sposób mogę zrezygnować z działki?

Działkowiec może wypowiedzieć umowę w każdym czasie, nie podając przyczyn swojej decyzji. Wypowiedzenie składa na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Rozwiązanie umowy może też nastąpić w krótszym terminie, o ile działkowiec i stowarzyszenie ogrodowe porozumieją się do co warunków i terminu rozwiązania umowy.

## Na co są przeznaczone opłaty, które uiszczam na rzecz ogrodu?

Opłaty te przeznaczane są przede wszystkim na pokrycie kosztów związanych z funkcjonowaniem ROD. Wiąże się to np. z wydatkami na inwestycje, renowację i bieżącą konserwację in-

frastruktury ogrodowej, opłatami za dostawę energii elektrycznej, ciepłej gazy i wody w części dotyczącej terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej. Środki te są przeznaczone także na utrzymanie porządku i czystości oraz pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem ROD.

Zarząd każdego ogrodu jest zobowiązany do przedstawiania działkowcom raz w roku, nie później niż do 1 lipca, informacji finansowej dotyczącej prowadzenia ROD za poprzedni rok.

## Wiele osób chce pozyskać nasze działki pod komercyjne inwestycje. Czy będą mogli to łatwo zrobić?

NIE. Likwidacje ogrodów nie będą łatwe. Poza tym Polski Związek Działkowców wywalczył, by w sytuacji, w której nie będzie dalo się tego uniknąć, prawa działkowców zostały odpowiednio zabezpieczone. Nowa ustawa rozróżnia trzy przypadki likwidacji ROD:

1. Na cel publiczny – ma ona zastosowanie do ogrodów, których teren ma być przeznaczony pod budowę szkoły, szpitala, drogi czy gazociągu. Działkowcy w tej sytuacji będą musieli otrzymać odszkodowanie, a stowarzyszenia ogrodowe teren zastępczy na utworzenie ogrodu. Tego typu likwidacje odbywały się już wielokrotnie. Tak było choćby w przypadku ROD „Ustronie” w Poznaniu, który został zlikwidowany z powodu budowy stadionu na Euro 2012, czy ogrodu ROD „Swoboda” w Bydgoszczy, w miejscu którego mamy dziś piękną bibliotekę.

2. Związana z planami zagospodarowania – jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) będzie zawierał stosowny zapis (nawet budownictwo komercyjne), to właściciel będzie mógł zażądać likwidacji ogrodu.

UWAGA: Ważne, by działkowcy pamiętali, że zmian mpzp dokonuje rada gminy. Procedura ta jest jawna, podlega kontroli społecznej

i każdy może zgłaszać uwagi do proponowanych zapisów. Dlatego warto, aby działkowcy, którzy chcą zachować swój ROD, angażowali się w ten proces i przekonywali radnych do swych racji. Sama zmiana mpzp nie przesądzi oczywiście o opuszczeniu terenu przez działkowców.

Kolejnym warunkiem jest zapewnienie działkowcom terenu zastępczego oraz odszkodowań. Ponadto, występując z żądaniem likwidacji w oparciu o zapis mpzp, właściciel nieruchomości będzie zobowiązany przedstawić stowarzyszeniu ogrodowemu projekt umowy gwarantującej realizację obowiązków odszkodowawczo-odtworzeniowych. Co istotne, umowa taka będzie musiała uwzględnić akceptację minimum dwóch trzecich działkowców z terenu objętego likwidacją.

3. Z powodu roszczenia do terenu ROD – ustawa wprowadziła szczególny tryb likwidacji ROD z powodu roszczeń osób trzecich. Mianowicie, uwzględnienie roszczeń, w przypadku gdy ROD legalnie funkcjonował na nieruchomości wykazywanej jako własność państwa lub gminy, będzie rodzic pod stronie właściciela obowiązkiem wydania decyzji ustalającej odszkodowanie na rzecz działkowców i stowarzyszenia ogrodowego za majątek zainwestowany na „roszczeniowym” terenie. Z uwagi na szczególne okoliczności likwidacji, będzie ona jednak dopuszczalna bez obowiązku zapewnienia terenu zamiennego i odwrotu ROD.

Ustalenie odszkodowań ma nastąpić w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej w postępowaniu wszczętym w wniosek zainteresowanych.

Działkowcy, którzy mają więcej pytań na temat nowej ustawy o ROD, odpowiedzi mogą szukać na stronie internetowej KR PZD – [www.pzd.pl](http://www.pzd.pl).