

Walka z dzikimi l

Polak potrafi – to powiedzenie słusznie oddaje to, co wszyscy doskonale wiemy, że nasz naród jest wyjątkowo pomysłowy i zaradny. Nawet, a może przede wszystkim, w kwestii omijania prawa. Nie dziwi więc, że i w ogrodach działkowych spotkać można przypadki łamania prawa. Niestety, takie działanie nielicznych osób czyni wiele złego przede wszystkim innym działkowcom, którzy użytkują swoje działki w zgodzie z prawem. W mediach, jak bumerang pojawiają się opowieści na temat całorocznego zamieszkiwania przez niektórych działkowców w ROD, a stąd już tylko krok do pretensji i zarzutów wytaczanych pod adresem całego środowiska działkowego. Jeden łamiący prawo działkowiec zyskuje tak wielką sławę i rozgłos, że ciężko przysłonić go setką dobrych inicjatyw organizowanych przez praworządnych działkowców.



Kim jest dziki lokator w ROD?

To osoba, która w sposób oczywisty i jawny łamie art. 12 ustawy o ROD z 13 grudnia 2013 roku mówiący o tym, że zamieszkiwanie na terenie ogrodu jest zabronione. Zakaz ten jest równie mocno zaakcentowany także w statucie PZD i regulaminie ROD. W całej długiej tradycji ogrodnictwa działkowego ogrody nigdy nie spełniały funkcji mieszkalnej. Dziki lokator nie tylko łamie więc prawo, ale też wyłamuje się z działkowej tradycji i solidarności, a w imię złe pojętej własnej wolności, narusza spokój pozostałych działkowców. Trudno mówić o spokojnym wypoczynku i rekreacji, gdy ktoś tu obok jeździ autem, czy motocyklem (do pracy, na zakupy, do lekarza, znajomych, urzędów, ect.), pierze, odkurza i produkuje ogromne ilości śmieci, za które muszą zapłacić wszyscy użytkownicy ogrodu. Niektóre osoby właśnie tak pojmują wolność do decydowania o sobie i swojej własności, za nic mając równość wobec prawa i to, że takie działanie naraża de facto całe środowisko na

utrata ustawowych przywilejów. Rosną też, nieproporcjonalnie do obciążenia, finansowe koszty utrzymania takich bezprawnych lokatorów, które muszą pokrywać wszyscy członkowie ROD, chociaż w ogrodzie bywają, np. sporadycznie. Mowa o użytkowaniu i utrzymaniu urządzeń infrastruktury, która podobnie, jak altany, nie została stworzona z myślą o całorocznym użytkowaniu i stałych mieszkańcach. Dlatego w wielu ogrodach Zarządy ROD, powołując się na obowiązujące przepisy regulaminu, decydują o wyłączeniu wody i prądu na okres zimowy. Działanie to budzi nieuzasadnione protesty głównie, jeśli nie jedynie, wśród osób zamieszkujących ogrody całorocznie. Tymczasem wykorzystanie energii elektrycznej na działce musi mieć związek z przeznaczeniem i charakterem ogrodu działkowego. Tak więc użytkownik działki może wykorzystać energię elektryczną do zagospodarowania działki, do prowadzenia na niej upraw, z których korzysta wraz z rodziną oraz do wypoczynku na działce, a nie do całorocznego zamieszkiwania.

Tani dom z ryzykiem eksmisji

Powody zamieszkiwania w ROD często wynikają z trudnej sytuacji materialnej, a także z innych czynników społecznych. W dużym mieście nie sposób kupić dom za 100 tys. zł, a tymczasem altana wyglądająca niczym dom jednorodzinny, wybudowana w ogrodzie położonym w atrakcyjnym miejscu, kusi nabywcę swoją niską ceną. Nastawione wyłącznie na zysk biura nieruchomości w publikowanych ogłoszeniach nie informują, że te „cenowe okazje” postawione są z całkowitym pominięciem przepisów prawa. To bowiem mogłoby zniechęcić potencjalnego kupca. Tymczasem warto pamiętać, że nieznanostwo prawa, nie zwalnia nikogo z jego przestrzegania. Bywa też tak, że rodzice oddają dzieciom swoje mieszkanie, a sami wyprowadzają się do altany, gdzie mieszkają bez stałego meldunku przez cały rok.

Kolejny problem to osoby ubogie. Niestety, w tym względzie zawodzą często instytucje państwowe, a brak rozwiązania tego problemu sprawia, że zostaje on zepchnięty na PZD i działkowców, którzy to nie mają praktycznie żadnych możliwości poradzenia sobie z nim bez wsparcia. Wyrzu-

cenie z ogrodu na bruk rodziny, która nie ma się gdzie podziac, wywołałyby jedynie falę krytyki i negatywnych emocji względem działkowców. Zgłaszanie tych spraw do miejskich urzędów, nie przynosi jednak oczekiwanych rezultatów. Problem stałego zamieszkiwania na działkach jest całkowicie bagatelizowany przez władze lokalne, a w szczególności przez Straż Miejską czy Policję, które praktycznie nie reagują na tego typu zgłoszenia i sygnały. Samorządy chcąc uniknąć problemów z bezdomnymi lokatorami, przy braku mieszkań komunalnych i perspektyw na ich posiadanie, tolerują zjawisko zamieszkiwania w ogrodach. Dochodzi wręcz do skrajnie niezrozumiałych i wręcz absurdalnych sytuacji, gdy gminy odrzucają wnioski osób mieszkających na działkach, o przydział mieszkania socjalnego z uwagi na to, iż mają one zamieszkanie na terenie ROD. Problemem jednak nie jest tu działka, a sytuacja finansowa Polaków, a tej nie da się zmienić od ręki. Zamieszkiwanie w ROD nie może być w żadnym wypadku metodą rozwiązywania potrzeb społecznych przez władze miast.

Zameldowanie w ROD

Działanie urzędników znacznie utrudnia walkę z tym problemem. Przykładem złej polityki gmin w tym zakresie jest też meldowanie przez urzędy działkowców w ROD. Powstaje wówczas mylne wrażenie, że skoro taki użytkownik otrzymał meldunek, to ma prawo do całorocznego zamieszkiwania. Nic bardziej mylnego. W świetle obowiązujących przepisów zameldowanie jest jedynie potwierdzeniem miejsca przebywania, a nie prawem do zamieszkiwania. Z treści art. 9 ust. 2b ustawy o ewidencji ludności wynika, że „zameldowanie w lokalu służy wyłącznie celom ewidencyjnym i ma na celu potwierdzenie faktu pobytu w tym lokalu”. PZD od wielu lat protestuje jednak przeciwko takim praktykom. Organ meldunkowy nie wnika bowiem w szczegóły, czy określony obiekt nadaje się do zamieszkania w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Absurdów w tej sprawie jest wiele. Zgłaszane do meldunku adresy są bowiem jedynie numerami porządkowymi działek w ROD, adres posiada tylko ROD jako całość, a nie każdy jego poszczególny użytkownik.

Należy także podkreślić, że altana w ROD nie spełnia norm określonych dla domu, bowiem nie wymaga planów architektonicznych, zgody na budowę, ani nie jest kontrolowana przez Nadzór Budowlany. Nie jest więc budynkiem, w którym można bezpiecznie zamieszkiwać. OZ PZD oraz Zarządy ROD wielokrotnie podejmowały rozmowy z urzędami przedstawiając kwestie zamieszkiwania na terenie ROD, zgodnie z przepisami ustawy o ROD, ale urzędy nadal podejmują decyzję o meldunkach. Trudno mówić o skali tego problemu, gdyż PZD nie posiada wiedzy, ile osób posiada zameldowanie w ROD. Są to dane ewidencji ludności, a nie Związku.

Kiedy altana staje się domem

Z zamieszkiwaniem i meldowaniem w ogrodzie często wiąże się też budownictwo ponadnormatywne. Zjawiska te to poważne problemy, z którymi Związek

Indykatorami w ROD

zmaga się od wielu lat. Budowa altan o wymiarach przekraczających normy określone zarówno w prawie budowlanym, jak i przepisach związkowych jest samowolą budowlaną i stanowi rażące naruszenie prawa. Jednak w tym wypadku, sprawa jest o wiele bardziej złożona, niż mogłoby się wydawać. Wiele z ponadnormatywnych altan wybudowano kilkadziesiąt lat temu, gdy nie było szczegółowych przepisów regulujących ten stan rzeczy. Tymczasem prawo, jak wiemy, nie działa wstecz i w takich przypadkach niewiele można zrobić. Ponadto zmiana Prawa Budowlanego sprawiła, że zalegalizowane zostały w miastach budynki wcześniej zaliczane do ponadnormatywnych, tj. o powierzchni od 25 m² do 35 m². Przeprowadzone wśród działkowców badanie na ten temat pokazało, że ich zdaniem - dopuszczalna powierzchnia zabudowy altan - jest obecnie wystarczająca. Każdy, kto łamie prawo, musi być świadomy konsekwencji, jakie może ponieść z tego tytułu. W przypadku, gdy działkowiec wybudował, rozbudował lub nadbudował altanę przekraczając dopuszczalne normy, zarząd ogrodu ma obowiązek zawiadomić Nadzór Budowlany. Osoba posiadająca ponadwymiarową altankę musi się liczyć zatem z nakazem jej rozbioru, a także z konsekwencjami wynikającymi z zapisów ustawy o ROD, m.in. o braku wypłaty odszkodowania w przypadku likwidacji. Zarząd ROD może też zażądać zaświadczenia potwierdzającego zgodność wybudowanej altany działkowej z wymogami określonymi w przepisach prawa budowlanego.

Są jednak dobre informacje, jakie płyną z najnowszego raportu KR PZD w tej sprawie. Choć zapobieganie zjawisku budownictwa ponadnormatywnego na działkach jest trudne, to - jak wskazują wyniki przeprowadzonych we wszystkich okręgowych zarządach PZD badań - zauważalne stało się jego zahamowanie. Wszystko to razem sprawiło, że choć problem ten występuje, to jest on w zasadzie jedynie incydentalny, gdyż mieści się w granicach 1 proc. Z przeprowadzonej analizy wynika, że do Nadzoru Budowlanego zgłoszono łącznie 1856 altan wybudowanych z naruszeniem prawa. Wiele z tych spraw jest w toku, z uwagi na przewlekłość postępowań wynikających z przedłużających się odwołań do wyższych instancji oraz sądów.

Co grozi dzikim lokatorom?

W zależności od przyczyn Związek podejmuje liczne działania zwalczające problem za-

mieszkiwania. W przypadku ubóstwa Zarząd ROD ma obowiązek zgłosić ten fakt do gminy lub pomocy społecznej. W wielu okręgach corocznie w okresie jesiennym organizowane są spotkania dzielnicowych, Straży Miejskiej, pracowników MOPS oraz przedstawicieli PZD w sprawie bezdomnych. Zarządy ROD również zgłaszają problemy do Organów Opieki Społecznej lub innych jednostek powołanych w celu przeciwdziałania bezdomności. Jeżeli zamieszkiwanie na działce wynika z innych przyczyn, Zarząd ma obowiązek zastosować sankcje statutowe w stosunku do użytkownika działki. W takim wypadku Zarząd ROD może rozwiązać umowę o dzierżawę działki - wówczas działkowiec zobowiązany jest opuścić ogród w ustalonym terminie, a jedyne, do czego ma prawo własności, to objekty znajdujące się bezpośrednio na działce. Nie przysługuje mu wtedy żadne prawo do odszkodowania (takie jak przy likwidacji działki). Zarządy ROD informują urzędy miast o zamieszkiwaniu na działkach i prowadzą aktywne działania w sprawie ograniczenia tego zjawiska. Efekty nie są jednak tak spektakularne, jak chciałoby widzieć media i społeczeństwo. Związek nie jest w stanie poradzić sobie z tak poważnym problemem bez pomocy odpowiednich służb i bez wsparcia w tym względzie ze strony władz samorządowych, czy Nadzoru Budowlanego. Stojący na straży prawa Związek nieślusnie postrzegany jest przez media w roli kata i atakowany jest za „wyrzucanie ludzi na bruk”, podczas gdy dąży jedynie do tego, by wszyscy działkowcy byli równi wobec prawa i przestrzegali jego zapisów. Egzekwowanie prawa jest jednak niezwykle trudne, choćby ze względu na to, że dzyki lokatorzy przedstawiają się w roli pokrzywdzonych.

NIE dla cwaniactwa

Oceniając problem zamieszkiwania na działkach w ROD należy stwierdzić, że zjawisko to dotyczy głównie miast, natomiast w ogrodach podmiejskich są to przypadki jedynie sporadyczne. Stąd słuszną jest konkluzja, że problem ten to pokłosie braku mieszkań i bezrobocia oraz tolerowania łamania prawa przez instytucje, które winny się tymi problemami zajmować. Sezon zimowy jest w tym względzie wyjątkowo drażliwy. Niestety altany nie są budynkami spełniającymi normy budowlane i nie zostały stworzone z myślą o zamieszkiwaniu w nich. Całoroczne przebywanie na działkach generuje dla wszystkich użytkowników ROD dodatkowe koszty, kłopoty



i różnego rodzaju zagrożenia. Jednym z nich jest niebezpieczeństwo pożarów altan oraz zniszczenia infrastruktury ogrodów. Ponadto negatywne zjawiska w ogrodach są pożywką dla przeciwników ogrodnictwa działkowego w miastach, a skutkiem może być odebranie ustawowych przywilejów.

Mimo całej nagonki, PZD nie ustaje w wysiłku całkowitego wyeliminowania negatywnych zjawisk na działkach w ROD, aby ogrody mogły prawidłowo wypełniać swoje funkcje ustawowe wobec działkowców i społeczno-

ści lokalnych. Działki w żaden sposób nie mogą bowiem zaspokajać potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, bowiem zaprzecza to celom, jakim mają służyć. Budowanie domów na działkach i zamieszkiwanie w nich niszczy ideę ogrodnictwa działkowego. Mimo, że jest to zjawisko marginalne w skali całego Związku, to jest na tyle widoczne, że rodzi w społeczeństwie przekonanie, że ogrody są wykorzystywane do celów sprzecznych z ich przeznaczeniem. Ogrody działkowe tracą przez to na pozytywnym

wizerunku w społeczeństwie, które dostrzega skalę nierówności własnych obciążeń w prywatnym domu i bezkarności oraz cwaniactwo ludzi wykorzystujących ROD sprzecznie z prawem i interesem społecznym. Ludzie nieuczciwi nie powinni korzystać z przywilejów. Ogrody działkowe to nie noclegownia ani tanie w użytkowaniu i zakupie osiedla mieszkaniowe. Każdy kto łamie prawo musi być świadomy tego, że będzie musiał ponieść konsekwencje swojego postępowania.

AH

PORADY OGRODNICZE

• Kiedy okrywać? Podręczniki ogrodnicze zalecają okrywanie roślin już w listopadzie. Tymczasem obecna aura weryfikuje takie zalecenia, gdyż za wcześniej okryte rośliny (tzn. gdy jest za ciepło) mogą zagniwąć albo nawet wznawiać wzrost. Dlatego należy kierować się zasadą, że okrywamy rośliny (słomą, włókniną, kartonem, stroiszem) dopiero wtedy gdy temperatura poniżej zera będzie utrzymywać się przez kilka dni. Koczpyki z ziemi wokół pni wrażliwych drzewek można wykonać wcześniej.

• Jesienne prace Przedłużająca się jesień pozwala na wykonanie prac, których nie zdążyliśmy zrobić wcześniej. Możemy więc spokojnie przekopać warzywne grządki wzbogacając je w kompost i ewentualnie nawozy mineralne. Co 3-4 lata można wykonać wapnowanie gleby. Pod mniej wytrzymałymi na mroz roślinami można rozkładać ściółkę z kory. Zbieramy z ogródka wszelkie resztki roślinne i przeznaczamy je na kompost. Ścięte gałązki (np. po malinach jesiennych) można rozdrobnić i również kompostować. Warto pamiętać, że nic nie zastąpi w ogrodzie dobrego kompostu. Ten bezkonkurencyjny nawóz jest łatwy do wyprodukowania, pozwala na ekologiczne „pozbycie się” resztek roślinnych, wzbogaca ziemię w próchnicę i składniki pokarmowe potrzebne roślinom do optymalnego wzrostu. Na kompost można wrzucać liście, trawę, odpady kuchenne, resztki roślinne pozostałe po zakończonym sezonie. Pamiętajmy, aby przed zimą okryć kompostownik, co przyspieszy proces tworzenia się kompostu.

• Duże w wersji mini Większość popularnych drzew osiąga zbyt duże rozmiary, aby można było posadzić je w małym ogrodku. Powstało jednak wiele wolno rosnących odmian o atrakcyjnym pokroju i ulistnieniu, które osiągają znacznie mniejsze rozmiary. Często są to odmiany o parasolowatej lub kulistej koronie, o wysokości uzależnionej od miejsca szczytowania. Kto zatem marzy np. o lipie, buku, modrzewiu, brzozie w swoim małym ogrodku ma z czego wybierać! - zainteresowanym polecamy artykuł w grudniowym „Moim Ogródku”.

• Święta tuż, tuż Aby zapewnić świętom Bożego Narodzenia odpowiednią oprawę warto wykonać dekoracje z wykorzystaniem materiałów z ogródka. Z „Działkowca” można dowiedzieć się, jak „magicznie” udekorować świąteczny stół, zrobić mini choinkę z sosnowych szyszek, proste dekoracje z jabłek, wiszącą ozdobę na okno, efektowną świąteczną girlandę, stroiki, wianki na drzwi bądź wieńce na stół. Warto skorzystać z dostępnych materiałów i zainspirować się efektownymi, prostymi do wykonania aranżacjami - świąteczny efekt „murawany”!

• Choinka bez kłopotu Coraz częściej chcemy być „eko” i jako świąteczną dekorację wybieramy choinkę, którą później posadzimy w ogrodzie. Warto wiedzieć, że choinka po wysadzeniu przeważnie bardzo szybko zamieni się w potężnych rozmiarów drzewo. Wszystkim, którzy chcą kupić świąteczne drzewko, które po wysadzeniu nadal pozostanie małe, polecamy artykuł „Choinka w miniaturowym” grudniowym w „Działkowcu”.