

Nie daj się oszukać!

Nie kupuj ponadnormatywnej altany w ROD



Zamieszkanie w altanach działkowych nie jest i nigdy nie było prawnie dozwolone. Osoby, które zdecydowały się na tak bezpardonowy krok i zbudowały altanę, której metraż znacznie przekracza dozwoloną powierzchnię zabudowy, a właściwie altanę, której wygląd bardziej przypomina dom mieszkalny, pilnie próbują pozbyć się kłopotu jaki sami sobie stworzyli. W prasie i w Internecie pojawia się coraz więcej ogłoszeń o sprzedaży „domów mieszkalnych” na terenie ROD w bardzo atrakcyjnej cenie. Niestety, często potencjalny nabywa nie ma nawet pojęcia w jakie wpada kłopoty. Nie wie również o tym, że będzie musiał ponieść konsekwencje bezprawnych działań poprzedniego właściciela. W efekcie zamiast domu w atrakcyjnej cenie może wzbogacić się jedynie o niekończące się problemy.

Zamieszkiwanie na terenie ROD zabrania ustawa z 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach dział-

kowych, która w art. 12 mówi, że: „Na terenie działki obowiązują zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej”. Niestety nie wszyscy działkowcy respektują te przepisy. I nie chodzi tutaj o osoby ubogie, które na kilku metrach kwadratowych próbują poradzić sobie z trudną sytuacją życiową, lecz o ludzi, którzy nie patrząc na innych działkowców, chcą nielegalnie mieszkać w wygodnym domu, nie bacząc na przepisy prawa. Mimo, że problem zamieszkiwania na terenie rodzinnych **ogrodów działkowych** nie przekracza w saski kraju 1 %, nie można go przemilczeć. W przytłaczającej większości przypadków osoby mieszkające w ROD to ludzie zamożni, którzy niecznie próbują wykorzystać przywileje przysługujące działkowcom. Są to osoby, które z działek stworzyły sobie prywatne folwarki z wystawnymi willami.

To nie jest stan rzeczy, który biernie można akceptować i wszyscy ci sprytni „działkowcy”, którzy myśleli, że nikt nie dopatrzy się popełnionych nadużyć, będą musieli ponieść konsekwencje. Wiza konieczności dostosowania swojej altany do parametrów określonych przez prawo, czyli 35 m², w przypadku gdy powierzchnia budynku kilkukrotnie przekracza te normy, jest nieuchronna.

Jak wygląda takie ogłoszenie?

Sprzedający próbują na wszelkie możliwe sposoby przemilczeć fakt nielegalności swoich domów oraz braku prawnej możliwości zamieszkiwania na terenie ROD. Pierwszą rzeczą, która powinna wzbudzić nasze podejrzenia w ogłoszeniach o sprzedaży domu na działce jest nieadekwatna cena w stosunku do jego metrażu i komfortu. W ogłoszeniach często celowo nie jest wspomniane,

że altana – dom położona jest na terenie **ogrodu działkowego**, tylko że znajduje się na działce rekreacyjnej bądź ogrodowej.

„Sprzedam bez pośredników dom na działce ogrodowej. W skład kompleksu wchodzi w sumie trzy działki (dwie na których zbudowany jest dom plus trzecia z wejściem do drogi publicznej), dom o powierzchni łącznej 82 m², tzn. dwa pokoje i wc na piętrze, pokój, kuchnia, łazienka na parterze oraz trzy pomieszczenia piwniczne. Dodatkowo drewniana altana na narzędzia. Cena 2073,17 zł/m²” – to zaledwie jedno z wielu nieuczciwych ogłoszeń, wobec których Krajowa Rada PZD gorąco apeluje by zachować ostrożność.

Na co zwracać szczególną uwagę?

Wiele informacji podanych w takich ogłoszeniach jest dalekich od prawdy i nie jest zgod-

nych z prawem. Dlatego krok po kroku pokażemy na co zwracać uwagę w takich ogłoszeniach.

Przed wszystkim zgodnie z art. 7 ustawy o ROD rodzinne **ogrody działkowe** są zakładane na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. W większości przypadków PZD ma prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których znajdują się **ogrody działkowe** i nie może tego prawa przenieść na indywidualnych działkowców. Zaden działkowiec nie jest więc właścicielem gruntu. W związku z tym nie może on stanowić elementu sprzedaży. Dokonać zakupu można zatem jedynie obiektów i nasadzeń na działce. Nowy działkowiec może stać się dzierżawcą działki, a nie jej właścicielem, ponieważ wchodzi w prawo do dzierżawy gruntu, a nie w prawo własności. Należy także podkreślić, że działkowiec ma prawo do dzierżawy tylko jednej działki w ROD.

Zgodnie z prawem budowlanym, ustawą o ROD i regulaminem ROD altana w ROD może mieć maksymalną powierzchnię zabudowy do 35 m². Jest to największa powierzchnia, jaką dopuszczają wszystkie przepisy, obowiązujące niemal od początku istnienia **ogrodów działkowych**. Altana o wymiarach przekraczających normy określone w prawie budowlanym jest samowolą budowlaną i stanowi rażące naruszenie prawa, ponieważ zgodnie z art. 13 ustawy o ROD budynki, których wymiary przekraczają dozwoloną powierzchnię zabudowy i wysokość nie powinny znajdować się na działkach w ROD.

Co więcej, kolejnym przekłamaniem podawanym w ogłoszeniach jest informowanie o możliwości rozbudowy ponadnormatywnej już altany. Nie ma możliwości powiększenia altany, która jest już ponadnormatywna, wręcz przeciwnie trzeba dostosować ją to wymogów określonych w przepisach prawa, czyli do 35 m² powierzchni zabudowy.

W ogłoszeniach takich również często pojawia się informacja o dodatkowych budynkach gospodarczych na terenie działki w ROD. Zgodnie z § 68 regulaminu ROD zabrania się stawiania na działce szop i komórek, czyli wszelkiego rodzaju pomieszczeń gospodarczych. Zatem działkowiec, który postawił taki budynek działka niezgodnie z przepisami i powinien go usunąć.

Na działce w ROD nie można wybudować również murowanego grilla, który niejednokrotnie stanowił dodatkowe uatrakcyjnienie

oferty sprzedażowej. W § 41 regulaminu ROD zostały wymienione urządzenia, w jakie może być wyposażona działka. Jest to katalog zamknięty. W związku z tym urządzenia, które nie są wymienione we wskazanym przepisie, nie powinny znajdować się na działce. W omawianym paragrafie nie znajdujemy zapisu, że działka może być wyposażona w grill muryrowany. W związku z tym działkowiec nie może postawić takiego grilla na działce w ROD.

Niepokojącą kwestią prezentowaną w ogłoszeniach jest także wielkość balkonów, tarasów i werand, które bywają zadane lub nawet całkowicie zabudowane. Zgodnie z § 44 ust. 2 regulaminu ROD do powierzchni zabudowy altany nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m². Nie wolno ich jednak rozbudowywać ponad wyznaczony metraż, ani zabudowywać. Balkon, taras lub weranda powinny być otwarte

Działki w ROD nie można kupić!

Zasadniczą kwestią jest forma nabycia praw do działki. Nie wystarczy bowiem samo „kupienie”, czyli przekazanie pieniędzy dla zbywcy. Szczegółowe zasady na jakich odbywa się obrót działkami są uregulowane w ustawie o ROD. Zgodnie z jej przepisami działkowiec może przenieść prawo do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej zamieszkałej na terytorium RP. Procedura przeniesienia prawa do działki jest taka sama dla wszystkich, niezależnie od tego, czy działkowiec chce przenieść swoje prawo na osobę bliską, np. matkę na syna, czy na osobę z nim niespokrewnioną. Przeniesienie następuje w formie pisemnej umowy z podpisami notarialnie poświadczonymi. W tym celu podpisy należy złożyć w obecności notariusza, żeby mógł on urzędowo potwierdzić ich własność. Nie jest wymagana forma aktu notarialnego. Chodzi jedynie o to, aby autentyczność podpisów stron została poświadczona przez notariusza. Niezachowanie tej formy spowoduje nieważność umowy. Następnie należy złożyć wniosek do zarządu ogrodu o zatwierdzenie przeniesienia prawa do działki z załączoną umową. Tylko taka procedura jest właściwa i zgodna z prawem. Należy bezwzględnie pamiętać, że niedostosowanie się do wskazanych wyżej wymogów spowoduje, że sporządzona między stronami umowa będzie nieważna. Jej zawarcie w inny sposób, np. przez umowę kupna-sprzedaży będzie traktowane tak, jakby w ogóle nie doszło do przeniesienia prawa do działki.

Konsekwencje zakupu ponadnormatywnej altany

W przypadku, kiedy w umowie zbywca działki oświadczył nieprawdę, ponieważ stwierdził, że altana działkowa ma dopuszczalne wymiary i działka zagospodarowana jest zgodnie z przepisami,

naruszył prawo. Zarząd ogrodu uchwałą zatwierdza przeniesienie prawa do działki, dlatego powinien zbadać zgodność z prawem oświadczeń złożonych przez strony w umowie. Wynika to z konieczności kontroli obrotu działkami, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie ogrodu. Ponadto zarząd ROD musi mieć możliwość wyrażenia stanowiska w tej sprawie, dlatego powinien odmówić zatwierdzenia takiej umowy, jako ważny powód podając fakt, że zbywca oświadczył w umowie nieprawdę, ponieważ objekty znajdujące się na działce są niezgodne z prawem. W takim przypadku, mimo, że kupujący pokrył koszty zakupu, nie nabeędzie prawa do działki. Należy więc bardzo uważać i dokładnie sprawdzać zgodność z prawdą oświadczeń składanych przez sprzedających w umowie, aby nie zapłacić za coś, co powstało w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

Gdy zarząd ROD stwierdzi, że działkowiec wybudował, nadbudował lub rozbudował altanę działkową z naruszeniem obowiązujących przepisów, będzie on zobowiązany do usunięcia nieprawidłowości, a nawet do rozebrania budowanej lub rozbudowanej altany działkowej, jeżeli naruszenia nie mogą zostać usunięte w inny sposób. Natomiast w przypadku powzięcia informacji, że na terenie działki wybudowano, nadbudowano lub rozbudowano altanę lub inny obiekt z naruszeniem przepisów prawa, zarząd ROD, zgłasza naruszenie do właściwego organu administracji publicznej, jakim jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego. Naruszenie stwierdzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w trybie art. 36 ustawy o ROD.

Poza tym w przypadku wygaśnięcia prawa do działki działkowcowi nie przysługuje wynagrodzenie za objekty, w tym również i altanę wybudowane niezgodnie z prawem. Odszkodowanie za taką altanę nie przysługuje także w przypadku likwidacji ROD.

PZD ostrzega przed nieuczciwymi ogłoszeniami

Polski Związek Działkowców ubolewa, że zdarzają się próby sprzedaży ponadnormatywnych altan z jednoczesnym wprowadzeniem w błąd potencjalnych kupców. Jednak PZD pragnie ostrzec wszystkich zainteresowanych przed takimi ogłoszeniami. Krajowa Rada PZD apeluje o to w swoim Komunikacie w sprawie sprzedaży działek z ponadnormatywną altaną, z którym można zapoznać się na stronie internetowej pzd.pl.

Podkreślamy, że nigdy nie było i nadal nie ma możliwości zamieszkiwania na terenie rodzinnych **ogrodów działkowych**.

AD/WZ



PORADY OGRODNICZE

- Pierwsze opryski Przed rozpoczęciem wegetacji warto drzewa i krzewy owocowe opryskać Miedzianem 50 WP który skutecznie ogranicza występowanie chorób bakteryjnych i grzybowych. Oprysk preparatami zawierającymi olej parafinowy (Promanal 60 EC, Treol 770 EC) niszczy formy zimujące mszyc, miodówek, przędziorków, czerwców na drzewach owocowych i ozdobnych oraz ohojników na iglakach.

- Aby mniej chorowały Niekorzystne warunki wiosną osłabiają rośliny, przez co stają się one bardziej podatne na choroby. Aby temu zapobiec i wzmocnić rośliny, warto stosować różne preparaty – od tych dostępnych w handlu, po takie, które możemy wyprodukować samodzielnie. Zainteresowanych tematem odsyłamy do „Mojego Ogródka”.

- Moda na warzywnik Satisfakcja z własnej pracy, przyjemność delektowania się świeżymi i aromatycznymi warzywami oraz pewnością, że zostały zdrowo wyprodukowane, są nieocenione. Coraz więcej osób decyduje się na własną uprawę warzyw i ziół, choćby na niewielkiej powierzchni. To coraz powszechniejsza moda, ale także przejaw rosnącej świadomości ekologicznej. Każdemu, kto chciałby dołączyć do osób ceniących zdrowe plony z własnego ogródka polecamy lekturę marcowego „Działkowca”.

- Własna rozsada Wysiewamy na rozsade nasiona pomidora, papryki, selera, salaty, pora, a także warzyw kapustnych – kalarepy, kalafiora, kapusty goliastej i brokuła. Musimy zapewnić roślinom odpowiednie warunki termiczne i świetlne. Produkując rozsade pamiętajmy: jak najwięcej światła i niezbyt wysoka temperatura (15–18°C, dla papryki i pomidora może być wyższa). Temperatura nocą powinna być kilka stopni niższa niż w dzień.

- Cieniste zakątki Miejsca cieniste i półcieniste nie są łatwe do urządzenia. Niedobór światła to wyzwanie, gdyż większość roślin lubi słońce, a gatunków, które zniosą jego brak jest znacznie mniej. W „Działkowcu” można podpatrzeć jak inni poradzi sobie z efektną aranżacją takich trudnych miejsc. Warto skorzystać z gotowych pomysłów!

- Ogród wodny „na szybko” Budowa oczka wodnego z folii może być trudna i kłopotliwa. Alternatywą jest wykorzystanie gotowych plastikowych form. Dzięki nim szybko i dość łatwo uzyskamy zamierzony efekt. „Działkowiec” doradzi, jakie pojemniki wybierać, aby długo spełniały swoją funkcję oraz jak je prawidłowo zamontować i obsadzić roślinnością. Warto skorzystać i w jeden dzień stać się posiadaczem kojącego zmysły ogrodu wodnego.

- Dieta na stawy Bolące stawy są poważnym problemem. Mogą skutkować ograniczeniem ruchu i czynności, które wykonujemy na co dzień. Aby poprawić jakość życia przy tego typu schorzeniach warto zastosować odpowiednią dietę. Jaką? – Odpowiedź w „Moim Ogródku”.

- Owocowe do ogrodu Owoce z własnego ogródka to przede wszystkim zdrowa żywność – świeża, nieskażona, smaczna i pachnąca. To dobry powód, aby tej wiosny posadzić w ogródku choćby kilka drzew i krzewów owocowych. Tanie, sprawdzone amatorskie odmiany gatunków znanych (jak jabłoni, wiśnia, grusza, porzeczka, brzoskwinia, morela, agrest), jak i mniej znanych (np. mini kiwi, jagoda kamczacka, pigwa, jeżyna, jagoda gojji), można zamówić w sklepie wysyłkowym na www.dzialkowiec-sklep.pl, tel. 22 101 34 34. Kupione rośliny trzeba jak najszybciej posadzić i obficie podlać.