

1. Od dwóch lat zalegam z opłatami wynikającymi z korzystania z działki w ROD. Czy w świetle art. 49 ustawy o ROD wystąpienie przeze mnie ze stowarzyszenia ogrodowego, będzie skutkowało umorzeniem tych należności?

Obowiązkiem działkowca wynikającym zarówno z umowy, na podstawie której nadane mu zostało prawo do działki, jak i z obowiązujących przepisów prawnych to uiszczenie opłat ogrodowych. Działkowcy zalegający z opłatami mają obowiązek uregulowania zaległości. Zobowiązanie będzie istniało mimo zrzeczenia się członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym. Wywoła tylko skutki na przyszłość – nie będzie musiał uiszczać składki członkowskiej. Natomiast zaleganie z opłatami może stanowić powód do wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej i dochodzenia należnych opłat przed sądem.

ZRS

2. Czy stowarzyszenie ogrodowe może obciążyć działkowców czynszem dzierżawnym, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości?

Ustawa o ROD przewiduje jeden wyjątek od zasady bezpłatnej dzierżawy działkowej. Wynika on z art. 28 ust. 2 ustawy o ROD. W ślad za tym przepisem, stowarzyszenie ogrodowe może obciążyć czynszem dzierżawnym działkowców tylko wówczas, jeśli ma obowiązek uiszczać opłaty z tytułu użytkowania albo użytkowania wieczystego nieruchomości zajmowanej przez ROD na rzecz właściciela gruntu. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie lub użytkowanie wieczyste wynika z umowy pomiędzy właścicielem gruntu a stowarzyszeniem ogrodowym.

ZRS

3. Jak w świetle ustawy o ROD egzekwować zaległe opłaty od działkowców?

Jeśli działkowiec nie wywiązuje się z obowiązków wynikających z zawartej umowy nadającej prawo do działki w ROD w postaci nieuiszczania należnych opłat ogrodowych, zarząd ROD ma prawo:

1. naliczyć odsetki ustawowe w przypadku zwłoki w opłatach,
2. wystąpić na drogę postępowania sądowego z pozwem o zapłatę w celu wyegzekwowania należności w opłatach wraz z ustawowymi odsetkami,
3. wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej w trybie art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o ROD.
4. Wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej nie rozwiązuje jednak sprawy zaległości w opłatach, które można dochodzić na drodze postępowania sądowego.

ZRS

4. Czy nadal jest obowiązek przeprowadzania szkolenia dla nowego działkowca i pobierania wpisowego?

Postanowienia ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych nie zawierają zapisów, z których wynika konieczność spełnienia warunku jakim jest odbycie szkolenia dla nowego działkowca dla skutecznego zawarcia umowy dzierżawy działkowej,

czy przy zatwierdzenia umowy przeniesienia praw do działki. Obecnie szkolenie jest przywilejem działkowca, z którego powinien skorzystać, aby poznać zasady funkcjonowania ROD, zagospodarowania działki, obowiązujące przepisy prawne tym bardziej, że podpisując umowę dzierżawy działkowej lub przeniesienia prawa do działki oświadcza, że zapoznał się z postanowieniami ustawy o ROD oraz regulaminem ROD.

Opłata wpisowa w aktualnym systemie prawnym została zastąpiona opłatą ogrodową wpłacaną przez działkowca w roku nabycia prawa do działki wynikającą z § 147 ust. 2 pkt 2 statutu PZD. Obowiązuje ona każdego nowego działkowca.

ZRS

5. Czy jeśli żona chce mieć wspólne prawo do tej samej działki razem z mężem, musi wnieść opłaty wynikające z § 147 ust. 1 pkt 1 i 2 statutu PZD?

Zgodnie z § 148 statutu PZD małżonkowie posiadając wspólnie prawo do działki opłacają opłaty ogrodowe w wymiarze przypadającym na jedną działkę. Oznacza to, że małżonka nie będzie wносиła opłat wynikających z § 147 ust. 1 pkt 1 i 2 statutu PZD.

ZRS

6. W 2014 roku przeniosłam prawo do działki na inną osobę. Umowa została zaakceptowana przez zarząd ROD. Czy należy mi się zwrot wniesionej w 2010 roku opłaty inwestycyjnej?

Tak. Zwrot dotyczy tych działkowców, którzy wnieśli opłatę inwestycyjną przed dniem 15 stycznia 2015 r., czyli Pani również. Krajowa Rada PZD podjęła tego dnia uchwałę nr 6/XXIV/2015 w sprawie inwestycji i remontów w rodzinnych ogrodach działkowych w PZD, w której stwierdziła utratę mocy uchwały nr 9/VIII/1999 Krajowej Rady PZD z dnia 17 listopada 1999 r. w sprawie opłaty inwestycyjnej oraz Instrukcji Prezydium KR PZD w sprawie zasad ustalania wysokości zwrotu opłat inwestycyjnych przy zmianie użytkownika działki zatwierdzona uchwałą z dnia 20 maja 1992 r., zgodnie z którą dokonywano zwrotu opłaty inwestycyjnej po odjęciu amortyzacji, która wynosiła 5% w skali roku.

ZRS

7. Czy jeśli żona, która nie miała wspólnego prawa do działki w ROD razem z mężem, a po jego śmierci wchodzi w jego prawa, wpłaca opłaty ogrodowe wnoszone w roku nabycia prawa do działki wynikające z § 147 ust. 1 pkt 1 i 2 statutu PZD?

Małżonka wstępująca w prawo do działki po zmarłym mężu wpłaca podwyższoną opłatę ogrodową wnoszoną w roku nabycia prawa do działki wynikającą z § 147 ust. 1 pkt 2 statutu PZD. Tę opłatę wnosi każda osoba, która nabywa prawo do działki, bądź wstępuje w prawa po zmarłej osobie bliskiej. Przepisy statutu PZD nie przewidują zwolnienia od tej opłaty, w przeciwieństwie do dawnej opłaty inwestycyjnej, czyli opłaty ogrodowej wnoszonej w roku nabycia prawa do działki wynikającej z § 147 ust. 1 pkt 1 statutu PZD. Na to zwolnienie pozwala przepis § 147 ust. 4 statutu PZD.

ZRS

8. Od kilku miesięcy zalegam z opłatami za energię elektryczną? Czy zarząd ROD może odciąć mi dostawę prądu?

Tak, opóźnienie z uiszczaniem opłaty z tytułu zużytej energii może stanowić podstawę do zablokowania dostaw energii przez zarząd ROD. Długość takiego opóźnienia powinna jednak wynikać z uchwały walnego zebrania. Zarząd ROD zobowiązany jest również powiadomić działkowca o zamiarze odcięcia mu energii elektrycznej z tytułu nieopłacania należności za jej zużycie.

WZ

9. Chcę zamienić działkę na inną w tym samym ogrodzie. Czy będę musiał ponownie wnieść opłaty wynikające z § 147 ust. 1 pkt 1 i 2 statutu PZD?

Zgodnie z § 147 ust. 3 działkowiec, który zamienił działkę na inną w tym samym ogrodzie nie będzie musiał ponownie uiszczać wskazanych opłat.

WZ

10. Nabyłem prawo do działki w ROD. Nie zostałem członkiem PZD. Czy w związku z tym jestem zwolniony z jednorazowej opłaty za zarządzanie ROD?

Obecnie każdy nowy działkowiec, niezależnie od tego, czy wstąpił do PZD czy nie, jest zobowiązany do wniesienia jednorazowej opłaty przeznaczonej na zarządzanie ROD, a w tym na pokrycie kosztów szkolenia i prenumeraty literatury ogrodniczej.

WZ

11. Jakie opłaty ponosi działkowiec po nabyciu prawa do działki?

Nowy działkowiec w roku nabycia prawa do działki wnosi 2 opłaty, których w kolejnych latach już nie będzie uiszczał. Są to opłaty ogrodowe wynikające z § 147 ust. 1 pkt. 1 i 2 statutu PZD. Jedna opłata jest przeznaczona na inwestycje, remonty i bieżącą konserwację infrastruktury ogrodowej, a jej wysokość ustala zarząd ROD, drugą ustala okręgowy zarząd i jest przeznaczona na zarządzanie ROD.

Ponadto obowiązkiem każdego działkowca jest uczestniczenie w pokrywaniu kosztów funkcjonowania ROD poprzez wnoszenie opłat ogrodowych uchwalanych przez walne zebranie w ROD. Biorąc pod uwagę fakt, że opłaty ogrodowe są naliczane od 1 m² działki i uchwalane na bieżący rok kalendarzowy, jeśli w ciągu roku kalendarzowego następuje zmiana użytkownika działki, a opłaty ogrodowe zostały wniesione przez działkowca ustępującego z działki, jego następca nie wnosi ich ponownie.

Do opłat ogrodowych należy doliczyć indywidualne rozliczenia za użytą wodę i energię elektryczną, jeśli działkowiec posiada przyłącze doprowadzone do działki, a te wnosi się już za konkretne zużycie.AP

12. Z jakiej opłaty jest zwolniony działkowiec po nabyciu prawa do działki po osobie bliskiej?

Działkowiec, który nabył prawo do działki po osobie bliskiej (jakim jest np. dziecko działkowca pod warunkiem, iż jest pełnoletnie) jest zwolniony z opłaty przeznaczonej na pokrycie wydatków na inwestycje, remonty i bieżącą konserwację infrastruktury ogrodowej (§ 147 ust. 4 statutu PZD).

AP

13. Jakie kroki może podjąć stowarzyszenie ogrodowe (zarząd ROD) w stosunku do działkowca, który jest w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego, lecz wskazana zwłoka nie przekracza ustawowego terminu 6 miesięcy, określonego przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych?

Wówczas zarząd ROD:

- a) obowiązany jest naliczyć odsetki ustawowe, zgodnie z przepisem § 150 ust. 1 statutu PZD i § 18 ust. 1 regulaminu ROD,
- b) może wystąpić na drogę postępowania sądowego z pozwem o zapłatę np. w trybie uproszczonego postępowania upominawczego, w celu wyegzekwowania należności w opłatach wraz z ustawowymi odsetkami.

AP

14. Jakie kroki może podjąć stowarzyszenie ogrodowe (zarząd ROD) w stosunku do działkowca, który jest w zwłoce z zapłatą opłat ogrodowych lub opłat związanych z utrzymaniem działki na rzecz stowarzyszenia ogrodowego a zwłoka przekracza ustawowy termin 6 miesięcy, określony przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych?

Zarząd ROD może wypowiedzieć umowę po upływie wskazanego w tym przepisie 6 miesięcznego terminu pozostawania w zwłoce i po uprzedzeniu na piśmie działkowca o zamiarze wypowiedzenia umowy oraz po wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących opłat ogrodowych. Z uwagi na kwestie dowodowe takie wypowiedzenie należy wysłać listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Zarząd ROD winien podjąć uchwałę w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 2) ustawy o ROD.

Wypowiedzenie umowy dzierżawy działkowej nie rozwiązuje jednak sprawy zaległości w opłatach, które można dochodzić na drodze postępowania sądowego.

AP