

1. Czy działka w ROD może być przyznana osobie spoza „społeczności lokalnej”?

Zgodnie z art. 27 ust. 3 ustawy o ROD, przy ustanowieniu prawa do działki uwzględnia się w szczególności ustawowe funkcje ROD i działki, a także miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o działkę. Zgodnie z założeniami art. 3 ustawy o ROD, funkcją ROD jest między innymi zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwianie prowadzenia upraw ogrodowych oraz poprawa warunków socjalnych członków społeczności lokalnych.

Aby wskazane powyżej funkcje mogły zostać spełnione działkowcami winny być osoby zamieszkałe w pobliżu rodzinnego ogrodu działkowego, w którym będą korzystać z działki. Dlatego też ważna jest funkcjonalna możliwość korzystania przez potencjalnego działkowca z działki w danym ogrodzie. Wyraża się to m.in. w tym, że działkowiec zamieszkuje w bliskiej odległości od ogrodu i ma przez to łatwy do niego dojazd. Absolutnie niemożliwym, jest aby np. działkowiec z centralnych bądź południowych terenów Polski był użytkownikiem działki nad morzem.

ZRS

2. Na mojej działce w ROD znajduje się altana o powierzchni zabudowy wynoszącej 40 m², która została wybudowana przez poprzedniego użytkownika działki. Jej konstrukcja uniemożliwia zmniejszenie powierzchni zabudowy bez jej całkowitego wyburzenia. Czy będę musiała zburzyć tę altanę, czy też mogę ją pozostawić na działce? Czy grożą mi jakieś konsekwencje, jeśli nie dostosuję altany do dopuszczalnych wymiarów?

Jeśli powierzchnia zabudowy altany wynosi 40 m² jest konieczne jej zmniejszenie, a w przypadku braku możliwości zmniejszenia – należy ją wyburzyć. W świetle obowiązujących przepisów prawnych nie ma możliwości pozostawienia na działce altany większej niż zostało to określone w art. 57 ustawy o ROD oraz w ustawie z dnia 20 marca 2015 roku *o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*. Zagadnienie budowy i rozbudowy altan działkowych reguluje również regulamin ROD w §§ 44-46.

W przypadku, gdy działkowiec nie dostosuje się do wymogu zmniejszenia altany do dopuszczalnych wymiarów, działkowiec musi liczyć się z konsekwencjami:

- a) w przypadku powzięcia wiadomości, że na terenie działki w ROD istnieje ponadnormatywna altana zarząd ROD zobowiązany jest do jej zgłoszenia do nadzoru budowlanego. Ten obowiązek wynika z art. 13 ustawy o ROD. Naruszenie przepisów prawa dotyczących altany stwierdzone przez nadzór budowlany stanowi podstawę do rozwiązania umowy dzierżawy działkowej na drodze wypowiedzenia.
- b) działkowcowi, któremu zarząd ROD wypowiedział umowę dzierżawy działkowej, nie przysługuje wynagrodzenie za ponadwymiarową altanę, co wynika z art. 42. ust 1 ustawy o ROD.
- c) koniecznością zapłaty podatku wynikającego z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych, gdyż zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 12 zwalnia się od podatku położone na terenie ROD budynki nieprzekraczające norm powierzchni ustalonych w przepisach prawa budowlanego dla altan.

ZRS

3. Czy jeśli zgodnie z art. 37 ustawy o ROD wytoczyłam powództwo o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne, a sąd nie wydał jeszcze postanowienia w tej sprawie, mogę przebywać na działce?

Po podjęciu przez zarząd ROD uchwały o wypowiedzeniu umowy dzierżawy działkowej i poinformowaniu o tym strony, prawo do działki nie przysługuje, bowiem umowa wygasa z dniem wskazanym w wypowiedzeniu. Wytoczenie powództwa o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne lub przywrócenie prawa do działki na poprzednich warunkach, nie wstrzymuje biegu wypowiedzenia.

Jeśli sąd, do którego został wniesiony pozew uzna, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy – orzeknie o bezskuteczności wypowiedzenia, a jeśli umowa dzierżawy działkowej uległa już rozwiązaniu - orzeknie o przywróceniu prawa do działki na poprzednich warunkach. Wówczas zarząd ROD będzie zobowiązany do udostępnienia działki, do której prawo wypowiedziano.

ZRS

4. Czy na działce w ROD mogę hodować gołębie?

Warunkiem prowadzenia hodowli gołębi na działce w ROD jest uzyskanie zgody walnego zebrania ROD (§ 58 regulaminu ROD). Zarząd ROD wówczas określa dopuszczalną liczbę osobników. Ważne jest to, że hodowla gołębi nie może być prowadzona w odległości do 5 km od granicy lotniska. Hodowane zwierzęta powinny być przechowywane w klatkach, które muszą stanowić integralną część altany (powierzchnia klatek wliczana jest do powierzchni altany).

ZRS

5. Czy na terenie działek w ROD można prowadzić działalność gospodarczą?

Art. 12 ustawy o ROD jednoznacznie wskazuje, że na terenie działki obowiązuje zakaz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej. W art. 2 pkt 2 ustawy o ROD zawarta jest definicja działki na terenie rodzinnego ogrodu działkowego, która wyjaśnia czemu ma służyć. Podstawowe jej cele to zaspokajanie potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodnich, wypoczynku i rekreacji.

ZRS

6. Jak wygląda procedura zamiany działek w ROD?

W tym zagadnieniu rozpatrujemy poniższe możliwości:

a) zamianę działki na wolną działkę w innym ROD

Działkowiec, który jest zainteresowany zamianą działki na wolną w innym ROD, musi rozwiązać ze stowarzyszeniem umowę dzierżawy działkowej na swoją dotychczasową działkę. Rozwiązanie umowy następuje za porozumieniem obu stron lub za wypowiedzeniem. Fakt rozwiązania tej umowy jest bardzo istotny, dlatego że zgodnie z art. 27 ust 2 ustawy o ROD, umowa może być zawarta na ustanowienie prawa tylko do jednej działki. Więc w

przypadku zawarcia umowy na ustanowienie prawa do dodatkowej działki, będzie ona z mocy prawa nieważna.

Po skutecznym rozwiązaniu umowy dzierżawy działkowej do dotychczasowej działki, w myśl art. 28 ustawy o ROD, należy podpisać umowę dzierżawy działkowej na wcześniej wybraną i uzgodnioną z zarządem drugiego ROD wolną działkę.

b) **zamianę działki z działkowcem z innego i tego samego ROD**

W takich przypadkach osoby zainteresowane zamianą działki powinny zawrzeć umowę przeniesienia prawa do działki. W umowie powinien znaleźć się zapis, na podstawie którego prawo własności do nasadzeń i naniesień na jednej działce zostanie zamienione z prawem do nich na drugiej działce. Bezwzględnie należy pamiętać o formie tej umowy, bowiem ustawa wymaga, aby była zawarta w formie pisemnej z poświadczonymi notarialnie podpisami (art. 41 ust. 1). Należy pamiętać, że skuteczność umowy będzie zawieszona do czasu zatwierdzenia jej przez zarządy/zarząd ROD. Dlatego też zainteresowani niezwłocznie po podpisaniu umowy powinni złożyć wniosek o zatwierdzenie przeniesienia praw do działki z załączoną umową. Od chwili złożenia tego wniosku zarządy/zarząd ROD mają 2 miesiące na złożenie oświadczenia w przedmiocie zatwierdzenia (lub odmowy) w formie uchwały zarządu ROD. Jeżeli w tym terminie nie zapadnie żadna uchwała, wówczas przeniesienie praw do działek stanie się skuteczne.

Obowiązek dochowania powyższej procedury istnieje w każdym przypadku, niezależnie od stopnia pokrewieństwa działkowców zamieniających działki.

ZRS

7. Jestem osobą niepełnosprawną. Jakie dokumenty muszę przedstawić do zarządu, żeby uzyskać możliwość wjazdu samochodem na teren ROD?

Zgodnie z § 70 ust. 4 regulaminu ROD osobą niepełnosprawną ruchowo jest osoba, która na skutek stwierdzonej urzędowo niepełnosprawności ma trudności z samodzielnym poruszaniem się. Aby uzyskać możliwość wjazdu samochodem na teren ROD należy złożyć podanie do zarządu ogrodu i dołączyć do niego kopię orzeczenia o stopniu niepełnosprawności ruchowej wydanego przez właściwy organ uprawniony do orzekania o niepełnosprawności.

WZ

8. W moim ogrodzie pobierana jest opłata w wysokości 5 zł za wjazd na teren ROD. Uchwałę, na podstawie której pobierana jest ta opłata, podjęto na walnym zebraniu. Czy to jest dopuszczalne?

Regulamin ROD zabrania wjazdu na teren ROD osobowymi pojazdami mechanicznymi bez zgody walnego zebrania. Zgoda walnego zebrania może dotyczyć możliwości ruchu samochodów na terenie ROD, których infrastruktura na to pozwala, jednak nie ma żadnej podstawy prawnej, która zezwalałaby na wprowadzanie opłat za wjazd na teren ROD.

ZRS

9. Jaka jest podstawa prawna do zawierania umów przez zarząd ROD z działkowcami regulujących zasady dostarczania energii do działki, skoro zarząd nie jest jej dystrybutorem?

Podstawą prawną do zawierania z działkowcem umów o dostarczanie energii elektrycznej przez zarząd ROD jest § 1 ust. 1 pkt 3 uchwały nr 285/2015 Prezydium KR PZD z dnia 5 listopada 2015 r. w sprawie zasad korzystania z energii elektrycznej w rodzinnych ogrodach działkowych, w którym znajduje się zapis: „... W celu szczegółowego określenia praw i obowiązków działkowca z tytułu korzystania z energii na działce, zarząd ROD może wprowadzić umowę regulującą stosunki w tym zakresie.” Tę uchwałę można znaleźć na stronie internetowej PZD pod adresem: <http://pzd.pl/funkcjonowanie-rod.html>

ZRS

10. Czy osoba niepełnosprawna ruchowo może wjeżdżać na teren ROD przez cały rok, czy tylko w okresie letnim?

Osoba niepełnosprawna ruchowo ma prawo wjazdu na teren ROD pojazdem mechanicznym, którym dojeżdża do działki przez cały rok.

WZ

11. Jestem nowym działkowcem od listopada 2015 r. Wniosłem wszystkie opłaty. Chciałbym otrzymywać miesięcznik „działkowiec”, ale do tej pory nie dostałem jeszcze żadnego egzemplarza. Jaki jest czas oczekiwania na prenumeratę?

Każdy nowy działkowiec, niezależnie od tego, czy jest członkiem PZD, czy nie otrzymuje bezpłatną prenumeratę kolejnych 12 numerów miesięcznika „działkowiec”. Formalności w tym zakresie załatwia zarząd ROD, który przekazuje do właściwego terytorialnie okręgowego zarządu informację o nowych działkowcach. W zasadzie od momentu uzyskania prawa do działki i wniesienia opłat nowy działkowiec powinien otrzymać pierwszy numer miesięcznika w okresie 2-3 miesięcy. Jeżeli termin ten znacząco się wydłuża sprawę należy zgłosić do zarządu ROD lub okręgowego zarządu. Kwestia dotycząca zasad zaopatrywania nowych działkowców w miesięcznik „działkowiec” jest uregulowana w Uchwale nr 6/III/2015 Krajowej Rady PZD z dnia 1 października 2015 r. w sprawie szczegółowych zasad funkcjonowania Funduszu Oświatowego PZD w § 11 pkt 2 podpunkt 13.

WZ

12. Czy można wywiesić na tablicy ogłoszeń w ROD informację zawierającą numer działki i kwotę np. zaległości w opłatach za zużycie prądu, bez podawania imienia i nazwiska?

Informacja o numerze porządkowym działki w ROD zalicza się do danych osobowych, gdyż pozwala dokonać identyfikacji działkowca, który ją użytkuje. W związku z tym nie można wywieszać na tablicy ogłoszeń w ROD informacji zawierającej numer działki wraz z kwotą zaległości w opłatach. W takiej sprawie należy kierować do działkowców, którzy zalegają z opłatami indywidualne pisma. Kwestia ta jest uregulowana w Uchwale Nr 147/2009

Prezydium Krajowej Rady PZD z dnia 28 października 2009 r. w sprawie wprowadzenia wytycznych dotyczących przetwarzania i ochrony danych osobowych w jednostkach PZD.

WZ

13. Gdzie znaleźć wzór wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej?

Na stronach internetowych Polskiego Związku Działkowców w zakładce „Prawo” – „Działkowcy pytają” jest dostępny wzór uchwały w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej, na podstawie której sporządza się wypowiedzenie tejże umowy.

AP

14. Jakie skutki wywołuje dla działkowca nie odebranie wypowiedzenia dzierżawy działkowej na wskazywany przez niego adres do korespondencji?

W sytuacji nie odbierania przez działowca na wskazywany przez niego adres do korespondencji wysłanego przez zarząd ROD za pośrednictwem poczty wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej i jego późniejszego zwrotu przez pocztę, pozostawia się takie wypowiedzenie w aktach ze skutkiem doręczenia.

AP

15. Jakie kroki może podjąć stowarzyszenie ogrodowe (zarząd ROD) w stosunku do działkowca nie użytkującego działki z powodu np. przebywania za granicą?

Taka sytuacja może być podstawą do wypowiedzenia przez zarząd ROD umowy dzierżawy działkowej. Na podstawie art. 36 ust. 3 pkt 1) ustawy o ROD, stowarzyszenie ogrodowe (zarząd ROD) może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli działkowiec pomimo pisemnego upomnienia nadal korzysta z działki w sposób sprzeczny z przepisami ustawy lub regulaminem, przykładowo w ten sposób, iż zaniedbuje działkę, w ogóle jej nie użytkując. Na podstawie § 9 ust. 2 pkt 3) regulaminu ROD działkowiec ma w szczególności obowiązek użytkować działkę zgodnie z ustawą i regulaminem.

W tejże sytuacji zarząd ROD, chcąc dochować procedury wypowiedzenia opisanej w ustawie, powinien:

- a) wysłać pisemne upomnienie do działkowca wskazując na nieprawidłowości w korzystaniu z działki,
- b) w dalszej kolejności może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej z podaniem przyczyny tego wypowiedzenia.

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 1) ustawy o ROD.

AP

16. Kiedy jest możliwe podjęcie przez zarząd ROD kroków polegających na przejęciu działki po działkowcu w sytuacji podjęcia przez zarząd ROD uchwały w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w stosunku do tego działkowca w dniu 15 sierpnia 2016 r.?

W przypadku gdy umowę dzierżawy działki wypowiedziano 15 sierpnia 2016 r. to 30 września 2016 r. upłynie termin wypowiedzenia i prawo do działki wygaśnie, a wypowiedzenie stanie się prawomocne.

Po tym terminie możliwe będzie w dalszej kolejności podjęcie przez zarząd ROD działań polegających na przejęciu działki.

AP