

Często zadawane pytania?

Każdy Działkowiec korzysta z działki w Rodzinnym Ogrodzie Działkowym na podstawie przepisów prawa. Dzierżawa uprawnia tegoż Działkowca do używania gruntu i pobierania z niego pożytków (warzywa, owoce), ale dotyczy ściśle określonej rzeczy (działki). Dlatego wynikają obowiązki i prawa związane z odpowiednim wykorzystaniem ziemi, ścisłym przestrzeganiem regulaminów i wnoszeniem opłat ogrodowych oraz konieczność poszanowania dobrych praktyk, norm społeczno-etycznych, powszechnie uznawane za zachowania pozytywne.

Zagospodarowanie ROD

1. Chciałbym usunąć drzewo ozdobne rosnące na mojej działce. Czy muszę wystąpić o pozwolenie?

Nie jest już wymagane zezwolenie na usunięcie drzew, których obwód pnia na wysokości 5 cm nie przekracza: 35 cm w przypadku topoli, wierzby, kasztanowca, klonu srebrzystego, robinii akacjowej oraz platanu klonolistnego i 25 cm w przypadku pozostałych gatunków drzew. Jeżeli zaistnieje potrzeba usunięcia drzewa, którego obwód pnia jest większy, należy wtedy wystąpić o pozwolenie na jego usunięcie do właściwego organu administracji publicznej. Powinien to zrobić działkowiec, ponieważ to on jest właścicielem wszystkich nasadzeń znajdujących się na działce. Stanowi o tym art. 15 ust. 2 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych.

2. Czy mogę rozpalać ognisko na działce w celu pieczenia kiełbasek?

Regulamin ROD w § 68 pkt 5 wprowadził całkowity zakaz spalania na terenie ROD wszelkich odpadów i resztek roślinnych. Spalanie odpadów na działkach, jak również palenie ognisk rekreacyjnych powodowało zadymianie okolicy, dlatego w nowym regulaminie wprowadzono wyraźny zakaz spalania. W związku z tym na działkach w ROD nie można palić ognisk.

WZ

3. Czy mogę postawić murowany grill na działce w ROD?

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 murowany. W związku z tym działkowiec nie może postawić takiego grilla na działce w ROD.

4. Czy mogę postawić na działce toaletę wolnostojącą?

Na podstawie § 68 ust. 4 regulaminu ROD zabrania się wznoszenia na terenie ROD toalet wolnostojących.

5. Ogrodzenie mojej działki jest jednocześnie ogrodzeniem ogrodu. Czy mogę wybudować sobie w nim furtkę?

Zgodnie z § 68 ust. 11 regulaminu ROD zabrania się budowania bram i furtek w ogrodzeniu zewnętrznym. Nawet jeżeli ogrodzenie działki stanowi jednocześnie ogrodzenie ogrodu działkowiec nie może wybudować w nim furtki.

6. Czy mogę na działce prowadzić tylko uprawę ziemniaków?

W myśl § 68 ust. 13 regulaminu ROD zabrania się prowadzenia na działce uprawy jednorodnej o charakterze produkcyjnym. Cała działka nie może więc być przeznaczona tylko pod uprawę ziemniaków.

7. Jaka powinna być odległość tarasu od granicy działki?

Na podstawie § 44 regulaminu ROD odległość altany od granicy działki nie może być mniejsza niż 3 metry. Teras stanowi integralną część altany. W związku z tym odległość altany wraz z tarasem powinna wynosić 3 metry od granicy działki. Nie można jej zmniejszyć.

8. Moja działka jest położona przy bardzo szerokiej alei ogrodowej. Czy mogę posadzić na niej kwiaty?

Zdecydowanie nie. Osobie zainteresowanej uprawianiem działki w rodzinnym ogrodzie działkowym przydzielana jest w użytkowanie działka o określonej powierzchni i granicach zgodnych z planem zagospodarowania ogrodu. Każdy działkowiec ma prawo do zagospodarowywania wyłącznie przydzielonej mu w użytkowanie działki, a nie alei i dróg ogrodowych, do których nie ma żadnego tytułu.

9. Ile uli można mieć na działce w ROD?

Działkowiec nie może mieć uli na działce. Zgodnie z § 37 regulaminu ROD hodowla pszczół może być prowadzona wyłącznie w zbiorowej pasiece, która jest wydzieloną na ten cel częścią terenu ogólnego, odizolowaną od pozostałej części ROD. Ten przepis obowiązuje nieprzerwanie od 1 stycznia 2000 r.

10. Czy szklarnia musi być w pełni przeszklona?

Szklarnia to budowla, której szkielet zbudowany jest ze stalowych profili, pokryty w całości (zarówno ściany jak i dach) szkłem lub plastikowymi płytami, aby maksymalnie wykorzystać światło i ciepło pochodzące z promieniowania słonecznego i wytworzyć odpowiedni klimat do uprawy roślin.

11. W jakiej odległości od granicy działki mogę postawić szklarnię?

Szklarnia powinna być usytuowana w odległości nie mniejszej niż 1 m od granic działek sąsiednich, granicy ROD i dróg komunikacyjnych w ROD.

12. Jaki organ PZD dokonuje zmian w planie zagospodarowania ROD?

Zgodnie z § 29 regulaminu ROD podstawą budowy, wyposażenia i urządzenia ROD jest plan zagospodarowania ROD, który zatwierdza prezydium okręgowego zarządu. W sprawie zmiany planu zagospodarowania ROD konieczna jest najpierw uchwała walnego zebrania. Następnie zarząd ROD składa na jej podstawie wniosek o zmianę planu zagospodarowania do prezydium okręgowego zarządu, które dokonuje zmiany w formie uchwały.

Opłaty

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 uiszczanie 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.

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 użytkownika wieczystego nieruchomości zajmowanej przez ROD na rzecz właściciela gruntu. Wysokość opłaty rocznej za użytkowanie lub użytkownika wieczystego wynika z umowy pomiędzy właścicielem gruntu a stowarzyszeniem ogrodowym.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 przyłączy doprowadzone do działki, a te wnosi się już za konkretne zużycie.

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).

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.

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.

15. Czy muszę zapłacić opłatę na inwestycje i remonty jeśli zbyłem prawo do działki w ROD i w tym samym ogrodzie po 3 tygodniach nabyłem prawo do innej działki?

Nie, opłata nie będzie należna. Sytuacja, w której dochodzi do zbycia działki i nabycia innej działki w tym samym ROD w krótkim odstępie czasu (kilka dni, tygodni), traktowana jest przez PZD jak zamiana działek w tym samym ROD. A zatem zgodnie z §147 ust. 3 Statutu PZD opłata ogrodowa na inwestycje i remonty nie jest naliczana.

Członkostwo w PZD

1. Jeżeli mój ROD wyodrębnił się z PZD, to czy mogę nadal pozostać członkiem PZD?

Niestety nie. § 26 pkt 4 statutu PZD wyraźnie wskazuje, że członkostwo w PZD wygasa w razie wyodrębnienia ROD, w którym członek zwyczajny posiada prawo do działki.

2. Czy w przypadku, gdy złożę oświadczenie woli o rezygnacji z członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym PZD, mogę ponownie do niego wstąpić bez żadnych ograniczeń? Czy będę musiał ponieść opłaty przy ponownym wstąpieniu do stowarzyszenia ogrodowego PZD? Jeżeli tak, to jakie?

Można ponownie wstąpić do PZD. Z tego tytułu nie ponosi się żadnych dodatkowych opłat poza wymaganą raz w roku składką członkowską. Obecnie wynosi ona 6 zł od działki.

3. Czy stowarzyszenie ogrodowe może odmówić przyjęcia działkowca w poczet członków i czy konieczne jest uzasadnienie przyczyn odmowy?

Ustawa o ROD w art. 48 wyraźnie wskazuje, że stowarzyszenie ogrodowe nie może odmówić przyjęcia w poczet swoich członków działkowca mającego prawo do działki w ROD, jeśli odpowiada wymaganiom statutu.

Jeśli więc osoba posiadająca prawo do działki w ROD, złoży oświadczenie woli o chęci przystąpienia do PZD w formie deklaracji członkowskiej, zarząd ROD reprezentujący stowarzyszenie ogrodowe PZD, powinien przyjąć takiego działkowca, jeśli spełnia wymogi statutowe. Zarząd ROD ma obowiązek udzielić działkowcowi w terminie 6 miesięcy, od dnia złożenia pisemnego wniosku o przyjęcie w poczet członków (deklaracji członkowskiej) informacji w przedmiocie nabycia członkostwa. Bezskuteczny upływ tego terminu jest równoznaczny z przyjęciem w poczet członków stowarzyszenia ogrodowego (art. 50 ust. 2 ustawy o ROD).

Odmowa nadania członkostwa może nastąpić tylko w przypadku, gdy osoba ubiegająca się nie spełnia wymogów statutu stowarzyszenia. Zgodnie z § 11 ust. 3 statutu PZD stowarzyszenie może odmówić przyjęcia w poczet członków działkowca wcześniej pozbawionego członkostwa w PZD lub wykorzystującego działkę sprzecznie z ustawą lub rażąco naruszającego regulamin ROD.

W przypadku nieuzasadnionej odmowy przyjęcia w poczet członków, jak wynika z art. 50 ust. 1 ustawy o ROD działkowcowi, po wyczerpaniu postępowania wewnątrzorganizacyjnego, przysługuje dochodzenie praw na drodze sądowej w terminie 30 dni od otrzymania uchwały zarządu ROD.

4. Czy na terenie jednego ogrodu może funkcjonować kilka stowarzyszeń ogrodowych, które będą nim zarządzały?

Zgodnie z art. 11 ustawy o ROD rodzinny ogród działkowy może być prowadzony przez jedno stowarzyszenie ogrodowe. Tak więc zarządzać ogrodem może tylko i wyłącznie jedno stowarzyszenie ogrodowe.

5. Czy będąc członkiem PZD mogę być jednocześnie członkiem innego związku, np. wędkarskiego czy pszczelarskiego?

Tak, można być jednocześnie członkiem PZD i członkiem innego związku, np. wędkarskiego czy pszczelarskiego. Konstytucja RP zapewnia wolność zrzeszania się. W związku z tym członkowie PZD mają prawo być również członkami innych stowarzyszeń.

6. Czy osoba, która nie ma prawa do działki w ROD może zostać wybrana do zarządu ROD?

Zgodnie z § 34 ust. 1 statutu PZD członkiem organu PZD może być jedynie członek PZD. Osoba, która nie posiada prawa do działki w ROD nie może być członkiem stowarzyszenia, a co za tym idzie, nie ma prawa uczestniczenia w walnym zebraniu sprawozdawczo-wyborczym i nie posiada ani biernego, ani czynnego prawa wyborczego. Zarząd ROD przed walnym zebraniem ma obowiązek przygotowania imiennej listy obecności członków PZD w ROD, którzy mają prawo uczestniczenia w walnym zebraniu.

7. Nie mogę być obecny na walnym zebraniu. Czy może na nie pójść za mnie członek mojej rodziny?

Niestety nie. W walnym zebraniu można brać udział tylko osobiście. Niedopuszczalne jest zatem ustanowienie do tej czynności pełnomocnika, nawet, jeżeli jest to osoba bliska. Zgodnie ze statutem PZD prawa członkowskie wykonuje się osobiście.

8. Czy w razie wygaśnięcia prawa do działki mogę być nadal członkiem PZD i uczestniczyć w walnych zebraniach?

Członkiem PZD może być osoba fizyczna mająca prawo do działki w ROD. Zgodnie z § 26 statutu PZD członkostwo w PZD wygasa w razie wygaśnięcia prawa do działki. Użytkownik, którego prawo do działki wygasło przestaje być członkiem PZD, nie może więc uczestniczyć w walnych zebraniach i nie ma żadnego prawa wyborczego.

9. Zawarłem umowę przeniesienia prawa do działki i czekam na jej zatwierdzenie przez zarząd ROD. Kto może wziąć udział w walnym zebraniu, ja czy nabywca?

Dopóki umowa przeniesienia prawa do działki nie zostanie zatwierdzona przez zarząd ROD – jest bezskuteczna. A zatem do czasu podjęcia przez zarząd ROD uchwały o zatwierdzeniu umowy jest Pan nadal działkowcem. Jeśli jednocześnie jest Pan członkiem PZD może Pan wziąć udział w walnym zebraniu i przysługują Panu wszystkie dotychczasowe uprawnienia, w tym prawo głosu.

Na dokonanie czynności zatwierdzenia lub odmowy zarząd ROD ma 2 miesiące liczone od dnia doręczenia wniosku o zatwierdzenie. W razie bezczynności zarządu ogrodu przyjmuje się, że została ona zatwierdzona (art. 41 ust. 3 ustawy o ROD). W takiej sytuacji prawo poprzedniego działkowca do działki wygasa. Wygasa też jego członkostwo w PZD (a zatem nie może on już brać udziału w walnym zebraniu). Nowy działkowiec zaś może korzystać z uprawnień jakie daje uczestnictwo w PZD dopiero wtedy, gdy zostanie przyjęty w poczet członków.

10. Zostałem wykluczony z PZD ponieważ nie reagowałem na wezwania zarządu ogrodu do zaprzestania spalania odpadów na działce. Czy mogę się odwołać od tej decyzji?

Tak. Każdy działkowiec, którego pozbawiono członkostwa w PZD może w ciągu 14 dni od otrzymania uchwały odwołać się do organu wyższego stopnia; a zatem jeśli uchwałę o pozbawieniu członkostwa w PZD podjął zarząd ROD, można odwołać się do okręgowego zarządu.

Do czasu rozpatrzenia odwołania uchwała o pozbawieniu członkostwa nie podlega wykonaniu. Działkowiec korzysta w tym czasie ze wszystkich uprawnień, jakie daje członkostwo w PZD.

Przeniesienie prawa do działki

1. Czy umowa przeniesienia praw do działki musi być sporządzona przed notariuszem?

Umowa przeniesienia praw do działki nie musi być sporządzona przed notariuszem. Art. 41 ust. 1 ustawy o ROD jasno wskazuje, że umowa przeniesienia prawa do działki zawierana jest w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Notariusz jedynie poświadcza podpisy złożone pod umową, co w praktyce oznacza, że umowę trzeba podpisać w obecności notariusza, aby mógł potwierdzić tożsamość osób składających podpisy.

2. Czy działkowiec w myśl art. 41 ust. 1 ustawy o ROD ma prawo przenieść prawa do działki na rzecz konkubenta?

Ustawa o ROD w art. 41 ust 1 daje działkowcowi posiadającemu prawo do działki w ROD możliwość przeniesienia tego prawa na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej. Nie zawiera jednak katalogu osób, na które to prawo może zostać przeniesione. Dlatego też, jeśli wolą działkowca jest zawarcie umowy o przeniesienie prawa do działki z konkubentem, może ją zawrzeć. Należy przy tym pamiętać, że umowa ta stanie się skuteczna dopiero wówczas, gdy zostanie zatwierdzona przez stowarzyszenie ogrodowe. W tym celu osoba zainteresowana powinna złożyć w zarządzie ROD jeden egzemplarz umowy przeniesienia praw do działki oraz wniosek o jej zatwierdzenie. Od daty złożenia tego wniosku zarząd ROD ma 2 miesiące na złożenie oświadczenia w przedmiocie zatwierdzenia (lub odmowy), które powinno przyjąć formę uchwały zarządu ROD. Jeśli w ciągu tego okresu nie podejmie żadnej decyzji będzie to oznaczało zatwierdzenie przeniesienia praw do działki (art. 41 ust 3 ustawy o ROD).

3. Czy mogę mieć wspólne prawo do działki z córką?

Nie. Ustawa o ROD w art. 27 ust. 2 przewiduje możliwość ustanowienia wspólnego prawa do działki tylko dla małżonków. Żadna inna możliwość posiadania wspólnego prawa do działki nie jest dopuszczalna.

4. Czy w świetle ustawy o ROD przenosząc prawa do działki na syna mogę nabyć prawo do innej działki w tym ROD?

Zawierając umowę przeniesienia prawa do działki traci Pani prawo do tej działki, a nabywa je Pani syn. Dlatego też, uwzględniając zasadę wypływającą z art. 27 ust 2 ustawy o ROD, iż można ustanowić prawo tylko do jednej działki, może Pani zawrzeć umowę dzierżawy działkowej nabywając w ten sposób prawo do innej działki, oczywiście jeśli w ogrodzie są wolne działki. Istnieje również możliwość, że nabędzie Pani prawo do innej działki również na podstawie umowy przeniesienia prawa do działki.

5. Czy mogę przenieść prawo do działki na obcokrajowca, który posiada kartę stałego pobytu w Polsce?

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy o ROD działkowcem jest pełnoletnia osoba fizyczna uprawniona do korzystania z działki w rodzinnym ogrodzie działkowym. Ale art. 27 ust. 3 ustawy o ROD mówi, że przy ustanowieniu prawa do działki uwzględnia się w szczególności ustawowe funkcje ROD i działki, a także miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o działkę, bowiem funkcją ROD jest między innymi zaspokajanie wypoczynkowych i rekreacyjnych potrzeb społeczeństwa poprzez umożliwianie prowadzenia upraw ogrodowych oraz poprawa warunków socjalnych członków społeczności lokalnych. A żeby te funkcje mogły być spełnione działkowcami powinny być osoby zamieszkałe w pobliżu rodzinnego ogrodu działkowego, w którym chcą uprawiać działkę.

Podsumowując, jeżeli obcokrajowiec mieszka na stałe w Polsce, w niedalekiej odległości od ogrodu, to nie ma prawnych przeszkód w tym, aby zarząd ROD zatwierdził przeniesienie praw do działki na jego rzecz.

6. Po tym jak zarząd ROD zaakceptował umowę przeniesienia prawa do działki na mnie, okazało się, że poprzedni użytkownik miał zaległości finansowe. Czy zarząd ROD może mnie nimi obciążyć?

Zarząd ROD nie ma prawa do obciążenia nowego działkowca długami poprzednika. Działkowiec zawierając ze stowarzyszeniem ogrodowym umowę (dzierżawy działkowej lub przeniesienia prawa do działki,) zobowiązuje się do ponoszenia opłat ogrodowych i innych opłat związanych z utrzymaniem działki co wynika z art. 33 ustawy o ROD. Skutki nie wnoszenia opłat obciążają wyłącznie jego, w żadnym wypadku nowego działkowca.

7. Czy zarząd ROD może zabronić członkowi rodziny działkowca przebywania na działce pod jego nieobecność?

Działka w rodzinnym ogrodzie działkowym ma służyć nie tylko działkowcowi posiadającemu prawo do działki, ale również jego rodzinie. Wskazane byłoby jednak poinformowanie zarządu ROD o tym, kto również będzie mógł przebywać na działce. Warunkiem jest jednak przestrzeganie przepisów regulaminu ROD, który obowiązuje wszystkie osoby przebywające na terenie ROD niezależnie od tego, czy ma prawo do działki w ROD, czy nie.

8. Mam dwóch dorosłych synów i bardzo bym chciał przenieść na nich prawo do działki, czy mogę to zrobić?

Prawo do działki co do zasady może mieć tylko jedna osoba. Wyjątkiem są małżeństwa, gdzie oboje małżonkowie mogą mieć wspólne prawo do jednej działki. Jest to jedyny wyjątek. Nie można więc przenieść prawa do dzierżawy działkowej na dwie osoby, które nie są małżeństwem nawet, jeżeli są to osoby bliskie.

9. Czy mogę wskazać następcę na wypadek mojej śmierci?

Działkowiec nie wskazuje swego następcy na wypadek śmierci. Ustawa o ROD zabezpiecza w takim przypadku prawa najbliższej rodziny. Jeżeli oboje małżonkowie mieli prawo do działki, to zachowa je żyjący współmałżonek. Jeżeli małżonek nie złoży stosownego oświadczenia, wówczas roszczenie o przejęcie działki mają pozostałe osoby bliskie zmarłego, w tym jego dzieci.

10. Zamierzamy wstąpić w związek małżeński. Obecnie każdy z nas użytkuje swoją działkę. Czy po ślubie będziemy musieli zrezygnować z jednej działki, czy zachowamy prawo do obu?

Małżonkowie użytkujący oddzielne działki przed zawarciem związku małżeńskiego zachowują dotychczasowe prawo do tych działek.

11. Jako jedyna posiadam prawo do mojej działki. Kto po mojej śmierci będzie miał do niej prawo: mąż czy dorosła córka?

W pierwszej kolejności mąż. Przysługuje mu 6 miesięcy na złożenie oświadczenia woli o wstąpieniu w prawo do dzierżawy działkowej. Jeżeli niełoży takiego oświadczenia we wskazanym terminie, o prawo do działki mogą ubiegać się pozostałe osoby bliskie zmarłego, czyli jego zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa oraz osoby pozostające z nim w stosunku przysposobienia, a więc także dorosła córka.

12. Czy mogę przenieść prawo do dzierżawy działkowej na syna, który na stałe mieszka za granicą?

Niestety nie. Prawo do działki można przenieść na osobę pełnoletnią, która zamieszkuje na terytorium Polski.

13. Jeżeli małżonek nieposiadający prawa do działki żąda ustanowienia prawa do działki wspólnie ze swoim współmałżonkiem, to czy zarząd ROD zobowiązany jest zawrzeć z nim umowę dzierżawy działkowej?

Tak, gwarantuje to ustawa o ROD w art. 27 ust. 2. W takiej sytuacji małżonkowie składają wspólne oświadczenie woli o chęci posiadania wspólnego prawa do tej samej działki w ROD. Do tej samej, bowiem ustawa wyraźnie zabrania ustanowienia prawa do więcej niż jednej działki.

14. Czy mąż zawierający umowę dzierżawy działkowej musi uzyskać na taką czynność zgodę żony?

Jeśli żaden z małżonków nie posiada prawa do działki i tylko mąż występuje do zarządu ROD o zawarcie umowy dzierżawy działkowej lub też zawiera umowę przeniesienia prawa do działki to nie musi uzyskiwać zgody żony. Przepisy obowiązujące w PZD nie wymagają zgody współmałżonka na ustanowienie prawa do działki, jeśli działkowcem chce być tylko jeden z nich.

15. Rozwiązanie umowy dzierżawy działkowej a członkostwo w PZD?

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych rozdzieliła prawo do działki od członkostwa w stowarzyszeniu ogrodowym.

I tak ustawa o ROD w art. 36 precyzuje, w jakich okolicznościach stowarzyszenie ogrodowe oraz działkowiec mogą rozwiązać umowę dzierżawy działkowej, w następstwie którego prawo do działki wygasa, natomiast statut PZD reguluje kwestię wygaśnięcia członkostwa w PZD. § 26 zawiera katalog zamknięty przesłanek wygaśnięcia członkostwa w PZD, wśród których w pkt. 3 wymienione jest wygaśnięcie prawa do działki. Podsumowując, z chwilą wygaśnięcia prawa do działki, wygasa członkostwo w PZD.

16. Czy uchwała zarządu zatwierdzająca przeniesienie prawa do działki, w którym zbywca oświadczył, że altana ma wymiary zgodne z przepisami, a nie jest to prawdą narusza prawo?

Tak, uchwała zarządu ROD zatwierdzająca przeniesienie prawa do działki, w przypadku, kiedy w umowie zbywca działki oświadczył nieprawdę narusza prawo. Zarząd ogrodu uchwałą zatwierdza przeniesienie prawa do działki. Powinien więc zbadać zgodność z prawdą 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. Zarząd ROD powinien odmówić zatwierdzenia takiej umowy, jako ważny powód podając fakt, że zbywca oświadczył w umowie nieprawdę, ponieważ obiekty znajdujące się na działce są niezgodne z prawem.

17. Jakie dokumenty obowiązują przy przeniesieniu prawa do działki w sytuacji gdy użytkownik działki chce przekazać działkę własnemu dziecku?

Do tego niezbędna jest umowa o przeniesienie prawa do działki i wniosek do zarządu ogrodu o zatwierdzenie przeniesienia prawa do działki, do którego powinna być załączona ta umowa. Wskazane wzory dokumentów niezbędne do przeniesienia prawa do działki są dostępne na stronie internetowej PZD w zakładce Wzory dokumentów.

18. Chciałabym kupić działkę. Do kogo mam się w tej sprawie zgłosić?

Jeśli jest Pani zainteresowana nabyciem prawa do działki na terenie rodzinnego ogrodu działkowego, to nie może Pani kupić działki; działkowiec w ROD jedynie działkę dzierżawi (art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych).

W ROD można nabyć prawo do działki:

- zawierając z dotychczasowym działkowcem umowę przeniesienia praw i obowiązków z umowy dzierżawy działkowej (umowa musi być zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi); przy czym umowa dla swej skuteczności wymaga zatwierdzenia przez zarząd danego ogrodu
- w drodze ustanowienia praw do działki na podstawie umowy dzierżawy działkowej zawartej z PZD. Informacje o obowiązujących w danym ogrodzie działkowym zasadach typowania zainteresowanych do ustanawiania na ich rzecz prawa do wolnych działek może Pani uzyskać od zarządu ogrodu.

Sprawy różne

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.

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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 wjazdy na teren ROD.

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>

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.

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.

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.

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.

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

W sytuacji nie odbierania przez działkowca 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.

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.

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.

Walne zebrania

1. Czy można zawiadomić działkowca o walnym zebraniu telefonicznie lub umieszczając blankiet zaproszenia na drzwiach altanki?

Zgodnie z § 60 statutu PZD o terminie, miejscu i porządku obrad walnego zebrania zarząd zawiadamia pisemnie – za pośrednictwem poczty lub doręczając zawiadomienie bezpośrednio za pokwitowaniem – członków zwyczajnych na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zebrania. Zawiadomienie może być wysłane członkowi zwyczajnemu pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. Powiadomienie telefoniczne o terminie zebrania, jak również umieszczenie blankietu zaproszenia na drzwiach altanki jest zatem niezgodne z postanowieniami statutu, dlatego nie można zawiadamiać działkowców o walnym zebraniu w taki sposób.

2. Czy można ustanowić pełnomocnika, który zastąpi członka PZD na walnym zebraniu?

Zgodnie z § 14 ust. 2 statutu PZD prawa członkowskie wykonywane są osobiście. W związku z tym każdy członek Związku powinien samodzielnie brać udział w walnym zebraniu. Niedopuszczalne jest zatem ustanowienie do tej czynności pełnomocnika, nawet, jeżeli jest to członek rodziny.

3. Czy walne zebranie może odbyć się w drugim terminie?

Walne zebranie może odbyć się w drugim terminie, co najmniej pół godziny po wyznaczonej godzinie rozpoczęcia w pierwszym terminie, o ile w zawiadomieniu o zebraniu podano również możliwość odbycia go w drugim terminie i pouczono członków o tym, że uchwały podjęte w drugim terminie są ważne i obowiązują bez względu na liczbę obecnych na zebraniu.

4. Co w sytuacji, jeśli nie zgadzam się z zaproponowanym porządkiem obrad walnego zebrania, który razem z zawiadomieniem na zebranie otrzymałem do domu?

Jak sam Pan twierdzi, jest to proponowany porządek obrad. Stanie się on faktycznym porządkiem po jego przyjęciu przez członków PZD w ROD podczas walnego zebrania. Jeśli członkowie PZD na walnym zebraniu w ROD będą chcieli zgłosić uwagi i propozycje do projektu porządku, mają prawo je przedstawić, a przewodniczący zebrania winien poddać pod głosowanie.

5. Czy są jakieś ograniczenia w pełnieniu funkcji przewodniczącego walnego zebrania?

Tak. Przepisy statutu PZD wprowadzają ograniczenia w tym zakresie, które mówią, że przewodniczącym walnego zebrania nie może być:

- prezes zarządu ROD (§ 34 ust. 5 statutu PZD),
 - przewodniczący komisji rewizyjnej ROD (§ 34 ust. 5 statutu PZD),
 - odwołani członkowie organów (§ 34 ust. 5 statutu PZD),
 - osoby rażąco naruszające przepisy związkowe (Uchwała nr 1/IV/2015 Krajowej Rady PZD z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie budownictwa ponadnormatywnego i zamieszkiwania na terenie działek w ROD nie dopuszcza sprawowania mandatu w jakimkolwiek organie Związku przez osobę, która w sposób rażący narusza statutowe obowiązki członka PZD, czyli pobudował ponadnormatywną altanę, zamieszkuje na terenie działki, wykorzystuje działkę niezgodnie z jej ustawowym celem).
- ZRS

6. Kiedy walne zebranie będzie prawomocne i uchwały na nim podjęte będą obowiązujące?

Walne zebranie w pierwszym terminie jest ważne, jeśli bierze w nim udział ponad połowa członków PZD danego ROD.

Uchwały walnego zebrania odbytego w drugim terminie są ważne bez względu na liczbę członków zwyczajnych obecnych na tym zebraniu.

Uchwały konferencji delegatów są ważne, jeżeli zostały podjęte przy obecności ponad połowy liczby wybranych delegatów.

7. Nie jestem członkiem PZD, ale mam prawo do działki w ROD. Chciałabym wiedzieć jak są wydawane pieniądze, które wnoszę. Czy mam do tego prawo?

Tak, gwarantuje to ustawa o ROD. Zarząd ROD do dnia 1 lipca każdego roku jest zobowiązany do przedstawienia wszystkim działkowcom w ROD (a nie tylko członkom PZD) informacji finansowej dotyczącej prowadzenia ROD za ubiegły rok. Taki obowiązek wynika z art. 33 ust. 3 ustawy o ROD. Informacja winna zawierać wpływy i wydatki prowadzonego ROD w podziale na źródła pochodzenia i wydatkowane cele, a także zestawienie środków wpłacanych przez działkowców w podziale na pozycje wymienione w art. 33 ust. 2 ustawy o ROD, tj.:

- wydatki na inwestycje, remonty i bieżącą konserwację infrastruktury ogrodowej,
- opłaty za dostawę mediów, energii elektrycznej i wody w części dotyczącej terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wydatki związane z zarządzaniem ROD.

Informacja finansowa powinna być przekazana działkowcom do wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danym ogrodzie i umożliwiający każdemu działkowcowi zapoznanie się z nią.

8. Niektórzy działkowcy w moim ogrodzie, którzy zajmują działki przy ogrodzeniu zewnętrznym, pobudowali w nim furtki. Zarząd ROD nakazał im ich zlikwidowanie, ale oni twierdzą, że zgłoszą na walnym zebraniu wniosek o wyrażenie zgody na te furtki. Czy mają rację?

Walne zebranie nie może sankcjonować naruszania obowiązujących przepisów. Regulamin ROD w § 68 pkt 11 zabrania naruszania, zmieniania infrastruktury ogrodowej, a w szczególności budowania bram i furtek w ogrodzeniu zewnętrznym. Zbudowanie furtek było więc samowolą działkowców, których likwidację zarząd ROD powinien nakazać.

9. Na walnym zebraniu w ubiegłym roku podjęto uchwałę, żeby w ramach oszczędności, informację o walnym zebraniu wywiesić na tablicach ogłoszeń w ogrodzie, zamiast wysyłać zawiadomienia do domów. Mam wątpliwości, czy taka forma zawiadomienia jest właściwa.

Rzeczywiście taka forma zawiadomienia członków Związku o terminie i miejscu odbywania się walnego zebrania jest niedopuszczalna, a uchwała walnego zebrania, która wprowadza takie rozwiązanie jest z mocy prawa nieważna, bowiem jest sprzeczna z postanowieniami statutu PZD. Sposoby zawiadomienia członków PZD o zebraniu są wyraźnie wskazane w § 60 statutu PZD i stanowią katalog zamknięty. Każdy członek PZD musi zostać powiadomiony pisemnie za pośrednictwem poczty lub poprzez doręczenie do rąk własnych za pokwitowaniem. A jeśli wyraził zgodę na przekazywanie korespondencji drogą elektroniczną, ta forma jest również dopuszczalna.

10. Zarząd ROD podjął uchwałę o pozbawieniu mnie członkostwa w Związku. W terminie odwołałem się od niej, a organ odwoławczy nie rozpatrzył jeszcze mojego odwołania. Czy mam prawo uczestniczenia w walnym zebraniu?

Jeśli do dnia, w którym będzie się odbywało walne zebranie w ogrodzie, nie zapadnie niekorzystna dla Pana decyzja prezydium okręgowego zarządu, ma Pan prawo do wzięcia udziału w walnym zebraniu. Wynika to z § 30 ust. 3 statutu PZD, który mówi, że wniesienie odwołania w terminie i trybie określonym w statucie, wstrzymuje wykonanie zaskarżonej uchwały.

11. Razem z mężem mamy wspólne prawo do działki w ROD i obydwójce jesteśmy członkami PZD. Czy obydwójgu nam przysługuje prawo głosu na walnym zebraniu?

Oczywiście. Każdy członek PZD ma prawo głosu na walnym zebraniu. Oznacza to, że małżonkom posiadającym prawo do tej samej działki i będącym członkami PZD przysługują dwa odrębne głosy.

12. Nie uczestniczę w walnym zebraniu, bo nie jestem członkiem PZD. Skąd dowiem się o ewentualnej podwyżce opłat?

Zarząd ROD ma obowiązek zawiadomić działkowców o zmianie wysokości opłat ogrodowych uchwalonych przez walne zebranie. Zawiadomienie musi być dokonane na co najmniej 14 dni przed uchwalonym na walnym zebraniu terminem wnoszenia opłat, nie później jednak, niż do końca miesiąca poprzedzającego ten termin (art. 34 ust. 1 ustawy o ROD). Czyli jeśli zawiadomienie wywieszono np. 1 maja, to najwcześniejszy termin wnoszenia opłat może być określony na 1 czerwca. Zawiadomienia dokonuje się poprzez zamieszczenie informacji w miejscu umożliwiającym każdemu działkowcowi zapoznanie się z nią, a w szczególności poprzez zamieszczenie jej na tablicach ogrodowych lub stronie internetowej ROD (§ 146 ust. 1 statutu PZD).

13. Czy mogę uczestniczyć w walnym zebraniu razem z moim narzeczoną, który nie jest działkowcem? Chcę, by po ślubie on również miał prawo do mojej działki.

Nie, w walnym zebraniu mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie zwyczajni PZD, którym przysługuje prawo do działki w danym ROD oraz ewentualnie zaproszeni goście – o ile jest to uzasadnione porządkiem obrad; mogą w nim zatem wziąć udział np. przedstawiciele straży miejskiej lub policji – gdy podejmowana jest na walnym zebraniu problematyka dotycząca bezpieczeństwa w ROD. Dopiero zatem po zawarciu małżeństwa, ustanowieniu prawa do działki na rzecz współmałżonka oraz nabyciu członkostwa w PZD Pani współmałżonek będzie mógł wziąć udział w walnym zebraniu.

14. Czy o walnym zebraniu w ROD mogę być poinformowany mailem?

Tak, zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku obrad walnego zebrania zarząd ROD może wysłać do działkowca pocztą elektroniczną. Jeśli jest Pan zainteresowany tą formą kontaktu należy do zarządu ogrodu złożyć pisemną zgodę oraz podać adres mailowy, na który przesyłane będą zawiadomienia (§ 60 ust. 2 Statutu PZD).

Źródło: Prawo w ROD link ; <http://pzd.pl/prawo.html>