

Już za trzy dni, tj. 19 stycznia, wejdzie w życie nowa ustawa działkowa. Zgodnie z założeniami projektu popartego przez blisko milion obywateli ogrodów nie dotknie rewolucja. Ustawa nie jest jednak pozbawiona zupełnie nowych rozwiązań.

Oto najważniejsze z nich:

Wolność zrzeszania się

Jedna z najdalej idących zmian dotyczy rozdzielania dotychczasowego związku pomiędzy prawem do działki a przynależnością organizacyjną. W efekcie działkowiec nie będzie musiał być członkiem jakiejkolwiek organizacji. Członkostwo będzie przywilejem umożliwiającym udział w organach decydujących o sprawach ogrodu. Dlatego ustawa zapewnia działkowcom zarówno roszczenie o przyjęcie w poczet członków stowarzyszenia ogrodowego, jak i swobodę w wystąpieniu z takiego stowarzyszenia – bez negatywnych konsekwencji w zakresie prawa do działki.

Dzierżawa działkowa

Powyższa zmiana spowodowała potrzebę rezygnacji z przydzielania nowym działkowcom działki na mocy uchwały. Zamiast tzw. przydziału ustawa wymaga pisemnej umowy stowarzyszenia ogrodowego z działkowcem, który dzięki temu zostanie „wyposażony" w prawo do działki – dzierżawę działkową, możliwą do ujawnienia w księdze wieczystej. Każdy działkowiec będzie mógł mieć prawo do jednej działki. Jeżeli chodzi o działkowców użytkujących już działki w ROD, to ich prawa automatycznie zaczną podlegać nowej ustawie. Działkowcy ci nie muszą więc podpisywać nowych umów.

Zrównanie dopuszczalnej powierzchni altan

Nowa ustawa zrównała dopuszczalną powierzchnię wszystkich altan do 35 mkw. Warto podkreślić, że zmiana ta została zaproponowana także przez ostatni Krajowy Zjazd Delegatów PZD, który uznał, że na działkach należy stwarzać jak najlepsze warunki wypoczynku. Dzięki temu trzy pokolenia działkowców, które bardzo często korzystają z jednej działki (dziadkowie, ich dzieci i wnuki), będzie miało ku temu o wiele lepsze możliwości.

Tryb wypowiadania umów

Najcięższe naruszenia przez działkowca będą – tak jak to było dotychczas – zagrożone sankcją pozbawienia działki. Zmieni się jednak sposób jej stosowania – ustawa wprowadza tryb wypowiadania umów z uwagi na ściśle określone przyczyny. Jednocześnie zapewniono działkowcowi możliwość zaskarżenia takiego wypowiedzenia do sądu, który – po zbadaniu sprawy –będzie mógł je podważyć i przywrócić działkę.

Zbywanie prawa do działki

Całkowitym novum jest regulacja umożliwiająca zbywanie prawa do działki. I choć rozwiązanie to nie stanowi „sprzedaży działki", to skutek będzie podobny, gdyż nastąpi zmiana uprawnionego do działki. Warunkiem ma być pisemna umowa oraz zatwierdzenie jej przez stowarzyszenie. Tylko z ważnych powodów będzie możliwa odmowa zatwierdzenia, która

dodatkowo ma podlegać ocenie sądu – na wniosek zainteresowanego.

Zabezpieczenie praw działkowca

Ustawa na nowo reguluje zasady przejmowania działki w razie rozwodu lub śmierci działkowca. Wprowadza w tym zakresie optymalne rozwiązania, które zabezpieczają interesy działkowca i jego najbliższej rodziny, ale również zapewniają stosunkowo szybkie rozwiązanie takich spraw. Dzięki temu działka nie będzie leżała odłogiem na często wieloletni okres załatwiania formalności lub rozstrzygania sporów związanych z rozwodem lub ze śmiercią działkowca.

Zwolnienia z opłat

W zakresie funkcjonowania ROD ustawa wychodzi naprzeciw zgłaszanym wnioskom i oczekiwaniom. W szczególności umożliwia gminom udzielanie dotacji celowej ogrodom na budowę lub modernizację infrastruktury, gdyby na przykład zwiększyło to dostępność społeczności lokalnej do ROD. Ponadto ustawa odciąża stowarzyszenia ogrodowe od ponoszenia niektórych danin publicznych. Wprowadza ustawowe zwolnienie z opłat za pobór wód z ujęć ogrodowych, a także zwolnienie z obowiązku uiszczania opłat sądowych w sprawach dotyczących prowadzonej działalności statutowej. Te rozwiązania wpłyną pozytywnie na finanse ogrodów. Ustawa utrzymuje zwolnienia podatkowe dla ROD i działkowców z tytułu podatku rolnego i od nieruchomości.

Likwidacje ROD

Zmienią się również zasady likwidacji ROD. Jeżeli ogród będzie przeznaczony na cel publiczny działkowcy otrzymają odszkodowanie, a stowarzyszenia ogrodowe teren zastępczy na odtworzenie ogrodu. Jeżeli natomiast ogród znajdujący się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie przeznaczony na inny cel niż publiczny do likwidacji będzie dodatkowo potrzebna zgoda 2/3 działkowców. W przypadku ogrodów roszczeniowych, gdzie organa administracji nakażą zwrot gruntu byłym właścicielom, dopuszczalna będzie likwidacja ROD. Warto podkreślić, że w każdym z wyżej wymienionych przypadków ustawa zabezpiecza prawa działkowców oraz uwzględnia przyznanie im odszkodowania za utracone mienie. Jednocześnie wprowadzono nowe zasady regulacji stanu prawnego gruntów ROD. Jest to odpowiedź na problem dotyczący blisko 14 tys. ha terenów zajętych przez ogrody, które –

często z obiektywnych przyczyn – nie mogą wykazać tytułu prawnego do gruntów. Ustawa wskazuje warunki nabywania przez stowarzyszenia ogrodowe prawa użytkowania terenów takich ROD. Dzięki temu rozwiązaniu wiele ogrodów nie ulegnie likwidacji, a tysiące działkowców zachowa swoje działki.

Zachęcamy do zapoznania się z tekstem całej ustawy, który 9 stycznia br. został opublikowany w Dzienniku Ustaw (link).

(mz)