**STANOWISKO**

**Okręgowej Rady PZD z dnia 19 grudnia 2022r. w sprawie zjawiska zamieszkiwania
i ponadnormatywnego budownictwa na terenie Okręgu.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

Ustawa o rodzinnych ogrodach działkowych treścią art. 12 i 13 zabrania wykorzystywać ogrody działkowe do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz budowania na działkach ponadnormatywnych altan. Z różnych względów przepisy te od wielu już lat nie są przestrzegane przez część działkowców. Bez względu na powody jakimi kierują się łamiący obowiązujące prawo należy stwierdzić, że zjawisko jest niebezpieczne dla Związku i przyszłości ogrodnictwa działkowego. Rodzi bowiem niebezpieczeństwo przekształcania ogrodów w osiedla mieszkaniowe, co jest sprzeczne z ideą ogrodnictwa działkowego i zagraża nieodwracanym tendencjom przekształcenia, a w konsekwencji likwidacją ogrodów.

Okręg w Poznaniu należy do tych, w których skala naruszeń przepisów jest znaczna w części ogrodów, zwłaszcza na terenie miasta Poznania i w powiecie poznańskim.

Polski Związek Działkowców wielokrotnie wskazywał na negatywne skutki zjawiska w uchwałach swoich organów i przyjmował kierunki przeciwdziałania. Skuteczność tych działań nie była jednak wystarczającą z wielu powodów. Jednym z najważniejszych jest ciągły brak mieszkań i rosnące ich ceny, co dla słabiej sytuowanych rodzin jest barierą trudną do pokonania. Także niejednoznaczność prawa, które pozwala meldować na działkach mieszkających w altanach, nawet nie posiadających tytułu prawnego do działki, nie jest okolicznością sprzyjającą ograniczaniu zjawiska. Niejednokrotnie zarządy ROD próbując przeciwdziałać łamaniu prawa i stosować przepisy ustawy oraz Regulaminu ROD są bezradne wobec agresji łamiących przepisy i braku pomocy że strony administracji i organów porządkowych.

Okręg stara się monitorować to niekorzystne zjawisko w rodzinnych ogrodach działkowych i podejmować działania zmierzające do jego ograniczenia. W tym celu już po raz drugi w ciągu ostatnich lat w 2022 r. przeprowadzone zostało badanie zamieszkiwania na terenie ROD i budownictwa ponadnormatywnego. Wyniki uzyskane z ponad połowy ogrodów nie ilustrują pełnej skali zjawiska, ale pozwalają dostrzec tendencje zmian w ciągu ostatnich lat. Trzeba również mieć na uwadze, że uzyskane dane od zarządów ROD, które odpowiedziały na ankietę, nie gwarantują pełnego obiektywizmu i mogą być obarczone błędem wynikającym z braku jednoznacznych i trudnych do ustalenia kryteriów, czy działkowiec w sposób dozwolony Regulaminem ROD przebywa na działce, zwłaszcza w okresie letnim, czy już przekształcił to przebywania na całoroczne przeniesienie na teren ogrodu wszystkich czynności życiowych. czyli zamieszkał na działce.

Uzyskane wyniki pozwalają na następujące wnioski:

* zamieszkiwania na działkach nadal stanowi poważny problem i dotyczy blisko 30 % zbadanych ROD, w których w około 5 % altan zamieszkują rodziny działkowców,
* budownictwo ponadnormatywnych altan występuje w 20 % badanych ogrodów i obejmuje 3,27 % wszystkich altan ogrodowych,
* stwierdzono spadek liczby ROD, w których występuje zjawisko zamieszkiwania o 1,47% w stosunku do poprzedniego badania, co może oznaczać, że podejmowane przez niektóre zarządy ROD działania zmierzające do ograniczenia zjawiska przynoszą efekty,
* w ogrodach, w których zjawisko jest nasilone istnieje tendencja wzrostowa (2,48%) ilości zamieszkałych działek w ROD. Wzrosła także liczba osób zamieszkujących na działkach,
* zmniejszyła się liczba osób zameldowanych na działkach w ROD oraz nieznacznie liczba ROD, w których występuje zjawisko budownictwa ponadnormatywnego,
* zarejestrowano wzrost liczby altan ponadnormatywnych zgłoszonych przez zarządy ROD do PINB o 17,13% oraz liczbę decyzji w sprawie rozbiórki altan,
* nadal zbyt rzadko zarządy ROD korzystają z sankcji wypowiadania umów dzierżawy działkowej na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy o ROD argumentując brakiem skutecznej egzekucji decyzji i długotrwałych postępowań sądowych.

Okręgowa Rada PZD stwierdza, że zjawisko zamieszkiwania na działkach, a zwłaszcza budowa ponadnormatywnych altan przystosowywanych i wykorzystywanych do całorocznego zamieszkiwania jest zjawiskiem niebezpiecznym dla istnienia ogrodów działkowych i wypacza podstawowe cele rodzinnych ogrodów działkowych zapisane w art. 3 ustawy o ROD.

Za celowe uznaje się podejmowanie przez struktury Związku w Okręgu dalszych wysiłków na rzecz ograniczania zjawiska i oczekuje większego wsparcia ze strony organów samorządowych i porządkowych. Brak wsparcia, a nawet tolerowanie łamania prawa przejawiające się m.in. meldowaniem osób w altanach zniechęca zarządy ROD do podejmowania przewidzianych ustawą sankcji.

W interesie działkowców, którzy korzystają z działek w sposób zgodny z Regulaminem ROD należy przeciwdziałać próbom przenoszenia na ich barki kosztów rosnących opłat ogrodowych wynikających z intensywnej eksploatacji urządzeń ogrodowych przez zamieszkujących na działkach i generujących w ten sposób dodatkowe koszty. Przyjąć za zasadne obciążanie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami działkowców zamieszkujących na działkach kosztami generowanymi przez nich i nie dopuszczać do przenoszenia takich kosztów na ogół działkowców.

Bezwzględnie przestrzegać eliminowania ze składów organów ogrodowych osób łamiących prawo i wykorzystujących działki w sposób sprzeczny z ustawą o ROD.

Zarządy ROD winny systematycznie monitorować zjawisko, posiadać pełną wiedzę o jego skali na terenie ogrodu, podejmować przewidziane prawem działania wobec łamiących przepisy, zwłaszcza wobec tych, którzy decydują się na ich łamanie niekoniecznie ze względów losowych. W takich przypadkach należy stosować także sankcje pozbawiania członkostwa PZD, by uniknąć wpływu tych działkowców na zarządzanie ogrodem i podejmowane przez członków Związku decyzje dotyczące jego funkcjonowania.

Okręgowa Rada zwraca się do wszystkich zarządów ROD o egzekwowanie powyższych ustaleń, aktywne przeciwdziałanie zwiększaniu ilości przypadków łamania przepisów prawa. Apeluje także do komisji rewizyjnych ROD o zwracanie bacznej uwagi na problem oraz współpracę z zarządami ROD w działaniach mających wpływ na jego ograniczenie.

Okręgowa Rada PZD w Poznaniu