



# Solidarna Polska

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2012 r.

**Pani**  
**Ewa Kopacz**  
**Marszałek Sejmu**  
**Rzeczypospolitej Polskiej**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. oraz na podstawie art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu RP, niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o ogrodach działkowych.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy Pana Posła Andrzeja Derę.

**USTAWA**  
**z dnia ..... 2012 r.**  
**o ogrodach działkowych.**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**Art. 1**

Ustawa określa zasady zakładania ogrodów działkowych i zarządzania nimi, prawa i obowiązki właścicieli i użytkowników działek w ogrodach działkowych, zwanych dalej „działkami”.

**Art. 2**

1. Ogrody działkowe jako miejsce wypoczynku właścicieli i użytkowników oraz ich rodzin, uprawy i pielęgnowania roślin, obcowania z pięknem natury, upowszechniania wiedzy ekologicznej służącej ochronie zdrowia oraz integracji społecznej, znajdują się pod szczególną opieką Państwa.
2. Ogrody działkowe są obiektami użyteczności publicznej, służącymi zaspokajaniu potrzeb wypoczynkowych, rekreacyjnych i socjalnych właścicieli i użytkowników działek, poprzez zapewnienie im dostępu do terenów ogrodów działkowych oraz działek dających możliwość prowadzenia upraw ogrodnich na własne potrzeby, a także podniesienie standardów ekologicznych otoczenia. Ogrody działkowe zaspokajają potrzeby wypoczynkowe i rekreacyjne ogółu mieszkańców poprzez udostępnianie części wspólnej ogrodu na zasadach określanych w regulaminach ogrodów działkowych.
3. Przez ogrody działkowe rozumie się obszar gruntu rolnego, podzielonego na działki, wyposażonego w urządzenia niezbędne do prowadzenia upraw ogrodnich, a w szczególności : ogrodzenia , drogi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczną, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze, zbiorniki wodne, place zabaw i ochronne pasy zieleni, które stanowią część wspólną ogrodu.
4. Działka jako integralna część ogrodu działkowego, to obszar gruntu o powierzchni do

600m<sup>2</sup>, przeznaczona na wypoczynek i prowadzenie upraw ogrodniczych przez właściciela bądź użytkownika. W szczególnych przypadkach i za zgodą rady gminy działka może mieć większą powierzchnię, nie przekraczającą jednak 1500 m<sup>2</sup>.

5. Działka w ogrodzie działkowym nie może być wykorzystywana na cele inne, niż wymienione w ust. 1 i 2.

### **Art. 3**

Ilekróć w niniejszej ustawie jest mowa o:

- 1) ogrodzie działkowym – należy przez to rozumieć wyodrębniony obszar gruntu, podzielony na działki i część wspólną, wyposażony w urządzenia niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania;
- 2) działce - należy przez to rozumieć obszar gruntu o powierzchni do 600 m<sup>2</sup>, przeznaczony na wypoczynek i prowadzenie upraw ogrodniczych przez właściciela albo użytkownika; w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgodą rady gminy, działka może mieć powierzchnię większą niż 600 m<sup>2</sup>, nie większą jednak niż 1500 m<sup>2</sup>.
- 3) osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka oraz osoby przysposabiające i przysposobione.

### **Art. 4**

1. Ogrody działkowe stanowią składnik terenów zielonych oraz terenów rekreacyjnych i podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach o ochronie środowiska.

2. Zmiana przeznaczenia działki może nastąpić w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych szczególnymi potrzebami gospodarczymi właściciela, z zachowaniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów, a także przepisów o ochronie środowiska, po uzyskaniu zgody pozostałych właścicieli działek.

## **Rozdział 2**

### **Tworzenie i likwidacja ogrodów działkowych**

#### **Art. 5**

1. Gminy mogą zakładać na gruntach stanowiących ich własność ogrody działkowe przeznaczone do zaspokajania potrzeb, o których mowa w art. 2.
2. Utworzenie ogrodu działkowego następuje w drodze uchwały rady gminy.
3. Wójt (burmistrz lub prezydent miasta) powołuje spośród pracowników urzędu gminy pełnomocnika do spraw utworzenia ogrodu działkowego niezwłocznie po podjęciu uchwały, o której mowa w ust. 2.
4. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 3:
  - 1) przygotowuje podział ogrodu na część wspólną i poszczególne działki, podlegający następnie zatwierdzeniu przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta),
  - 2) zbywa osobom zainteresowanym kupnem wyodrębnione działki albo ustanawia na ich rzecz użytkowanie działki, na zasadach określonych w uchwale, o której mowa w ust. 3,
  - 3) wykonuje czynności zwykłego zarządu częścią wspólną ogrodu do czasu ukonstytuowania się wspólnoty ogrodu,
  - 4) zwołuje pierwsze zebranie wspólnoty ogrodu oraz przeprowadza wybór jej zarządu,
  - 5) koordynuje działania pracowników urzędu gminy, w zakresie tworzenia ogrodu działkowego.
5. Gminy prowadzą rejestry ogrodów działkowych.
6. Gminy przekazują corocznie rejestry, o których mowa w ust. 1, ministrowi właściwemu do spraw środowiska, który na tej podstawie sporządza Ogólnopolski Rejestr Ogrodów Działkowych.
7. Minister właściwy do spraw środowiska określi, w drodze rozporządzenia, zasady prowadzenia rejestrów oraz Ogólnopolskiego Rejestru Ogrodów Działkowych, o których mowa w ust. 5 i 6, oraz sposób i termin przekazywania rejestrów przez gminy.

## **Art. 6**

1. W wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych szczególnymi potrzebami gospodarczymi lub społecznymi, rada gminy, na wniosek wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) może podjąć uchwałę o likwidacji ogrodu działkowego. Uchwała taka w zakresie odnoszącym się do nowozakładanego na terenie zastępczym ogrodu działkowego jest równoważna z uchwałą o utworzeniu ogrodu działkowego, o której mowa w art. 2 ust. 2.

2. Uchwała o likwidacji ogrodu działkowego, o której mowa w ust. 1, określa w szczególności:

- 1) cel, na który zostanie przeznaczony teren likwidowanego ogrodu działkowego,
- 2) oznaczenie należącego do gminy terenu zastępczego dla założenia nowego ogrodu, który winien mieć powierzchnię nie mniejszą niż powierzchnia ogrodu likwidowanego oraz być wyposażony w takie same media,
- 3) termin likwidacji ogrodu działkowego, która powinna nastąpić poza okresem wegetacji roślin,
- 4) termin udostępnienia terenu zastępczego, który powinien być wcześniejszy przynajmniej o 3 miesiące od terminu likwidacji, o którym mowa w pkt 3,
- 5) pozostałe zasady likwidacji ogrodu działkowego i zagospodarowania nowozakładanego na terenie zastępczym ogrodu działkowego.

3. Niezwłocznie po podjęciu uchwały o likwidacji ogrodu działkowego wójt (burmistrz lub prezydent miasta) powołuje spośród pracowników urzędu gminy pełnomocnika do spraw likwidacji ogrodu działkowego i zagospodarowania nowozakładanego na terenie zastępczym ogrodu działkowego, do którego stosuje się odpowiednio art. 4 ust. 4. Swoje czynności pełnomocnik podejmuje w uzgodnieniu z zarządem likwidowanego ogrodu. W przypadku braku zgody zarządu ogrodu pełnomocnik występuje o podjęcie decyzji przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta).

4. W przypadku, gdy grunty likwidowanego ogrodu działkowego nie należą wyłącznie do gminy, likwidację ogrodu działkowego dopuszcza się wyłącznie na cel publiczny w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.). Przepisy tej ustawy dotyczące

wywłaszczenia stosuje się odpowiednio z uwzględnieniem przepisów niniejszej ustawy.

5. Nie jest dopuszczalna likwidacja ogrodu działkowego, którego obszar wskazany jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren ogrodów działkowych.

#### **Art. 7**

1. Pełnomocnik, o którym mowa w art. 5 ust. 3 proponuje właścicielom i użytkownikom działek likwidowanego ogrodu działki zastępcze na terenie nowozakładanego ogrodu działkowego o wielkości nie mniejszej niż ich dotychczasowe działki.
2. Gmina jest zobowiązana pokryć właścicielom i użytkownikom działek wszystkie wyniki z tego tytułu szkody, w tym wartość dokonanych naniesień i nakładów, oraz wypłacić wspólnocie ogrodu odszkodowanie za nakłady poniesione na część wspólną likwidowanego ogrodu, w zakresie w jakim nie znajdują odzwierciedlenia w części wspólnej nowozakładanego na terenie zastępczym ogrodu działkowego. W razie likwidacji ogrodu w okresie wegetacji roślin, odszkodowanie obejmuje także utracone plony.
3. Osobie uprawnionej, która nie skorzysta z możliwości pozyskania działki zastępczej, na terenie określonym w ust. 5., przysługuje od gminy odszkodowanie obejmujące wartość działki albo ustanowionego na niej prawa użytkowania oraz poczynione przez właściciela lub użytkownika działki nakłady.
4. Roszczenia wskazane w ust. 2 i 3 przedawniają się z upływem 2 lat od dnia likwidacji ogrodu działkowego.

### **Rozdział 3**

#### **Tytuł prawny do działki**

#### **Art. 8**

Osoba korzystająca z ogrodu działkowego może nią władać jako właściciel albo użytkownik.

## **Art. 9**

1. Grunty wraz z urządzeniami ogrodów działkowych, w szczególności: ogrodzenia, drogi, urządzenia nawadniające, sieć elektryczna, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne, socjalne i gospodarcze, zbiorniki wodne, place zabaw i ochronne pasy zieleni przeznaczone do zaspakajania wspólnych potrzeb posiadaczy działek, stanowią część wspólną ogrodu, będącą współwłasnością wszystkich właścicieli.
2. Właścicielowi przysługuje udział w części wspólnej ogrodu, który jest prawem związanym z własnością działki. Nie można żądać zniesienia tej współwłasności, dopóki trwa odrębna własność działek.

## **Art. 10**

1. Do użytkowania działki stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o użytkowaniu przez osoby fizyczne, ze zmianami wynikającymi z niniejszej ustawy.
2. W razie śmierci użytkownika działki, użytkowanie działki podlega dziedziczeniu stosownie do przepisów kodeksu cywilnego.
3. Prawo użytkowania działki może być zbyte na rzecz innej osoby fizycznej. Umowa przeniesienia prawa użytkowania działki powinna być zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
4. Umowa, o której mowa w ust. 3, dla swojej ważności wymaga ponadto uzyskania wcześniejszej zgody zarządu wspólnoty. Występując o wyrażenie zgody użytkownik działki wskazuje nabywcę oraz proponowaną cenę transakcji.
5. Zarząd wspólnoty może odmówić zgody na zbycie prawa użytkowania działki na rzecz osoby, w stosunku do której zachodzą uzasadnione wątpliwości, czy daje ona rękojmię prawidłowego użytkowania działki.
6. W razie odmowy zgody na zbycie prawa użytkowania działki, zarząd wspólnoty powinien wskazać innego nabywcę, który nabędzie prawo użytkowania działki po tej samej cenie, co proponowany przez użytkownika nabywca. Termin do wskazania nabywcy nie może być dłuższy niż dwa miesiące od dnia zgłoszenia przez użytkownika działki zamiaru zbycia prawa użytkowania działki, zaś termin zapłaty nie może być dłuższy niż dwa tygodnie od dnia wskazania nabywcy przez zarząd wspólnoty.

7. Jeżeli zarząd wspólnoty nie wskazał nabywcy w terminie albo jeżeli wskazana osoba nie uiściła ceny nabycia w terminie, użytkownik działki może rozporządzać swobodnie swoim prawem, chyba że nie przyjął oferowanej zapłaty.

8. Przepisów ust. 4, 5, 6 i 7 nie stosuje się w razie zbycia prawa użytkowania działki na rzecz osób bliskich.

## **Rozdział 4**

### **Wspólnota ogrodu**

#### **Art. 11**

1. Właściciele i użytkownicy działek znajdujących się w ogrodzie działkowym stanowią z mocy prawa wspólnotę ogrodu.

2. Wspólnota ogrodu może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, a także może pozywać i być pozywana.

3. Wspólnoty ogrodów mogą zrzeszać się dobrowolnie. Do zrzeszeń wspólnot stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 1989 r., Nr 20, poz. 104).

#### **Art. 12**

1. Członek wspólnoty ogrodu ma prawo do współkorzystania z części wspólnej ogrodu zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Członek wspólnoty ogrodu jest zobowiązany do:

- 1) ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swojej działki,
- 2) uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem części wspólnej ogrodu,
- 3) korzystania z części wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli i użytkowników,
- 4) współdziałania z innymi właścicielami i użytkownikami w ochronie dobra wspólnego.

#### **Art. 13**

1. Każdy członek wspólnoty ogrodu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie częścią wspólną ogrodu oraz posiada pełny dostęp do dokumentacji wspólnoty ogrodu.



2. Zebranie wspólnoty ogrodu podejmuje decyzje w najważniejszych sprawach dotyczących wspólnoty ogrodu. Do wyłącznej kompetencji zebrania wspólnoty ogrodu należą:

- 1) powoływanie i odwoływanie zarządu ogrodu, zwanego dalej zarządem, oraz (na wniosek prezesa zarządu) poszczególnych członków zarządu,
- 2) wybór Rady Społecznej ogrodu,
- 3) ustalanie wynagrodzenia zarządu,
- 4) ustalanie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 5) wyrażanie zgody na zmianę przeznaczenia składnika części wspólnej,
- 6) uchwalanie regulaminu ogrodu działkowego,
- 7) wyrażanie zgody na podejmowanie przez zarząd innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu,
- 8) udzielanie absolutorium zarządowi.

3. Uchwały zebrania wspólnoty ogrodu zapadają zwykłą większością głosów, przy czym każdemu członkowi wspólnoty ogrodu przysługuje jeden głos. Jeżeli działka stanowi współwłasność albo ustanowiono na niej prawo użytkowania na rzecz kilku osób, osobom władającym działką może być przypisany tylko jeden głos. Jeżeli na zebraniu wspólnoty ogrodu jest obecny tylko jeden ze współwładających działką wystarczy jego oświadczenie na piśmie, iż pozostali współwładający nie sprzeciwiają się wykonywaniu przez niego prawa głosu na zebraniu wspólnoty ogrodu. Jeżeli na zebraniu wspólnoty ogrodu jest obecnych kilku ze współwładających działką wymagane jest oświadczenie woli większości obecnych współwładających wskazujące, który z nich ma wykonywać prawo głosu (wraz z ich oświadczeniem, iż pozostali współwładający zostali poinformowani o terminie zebrania wspólnoty ogrodu).

4. Uchwały zebrania wspólnoty ogrodu zwołanego przez zarząd zapadają w obecności członków wspólnoty ogrodu reprezentujących co najmniej połowę działek ogrodu. Uchwały zebrania wspólnoty ogrodu zwołanego przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) zapadają w obecności członków wspólnoty ogrodu reprezentujących co najmniej trzecią część działek ogrodu.

## **Art. 14**

1. Zebranie wspólnoty ogrodu zwoływane jest przez zarząd z inicjatywy własnej, na wniosek rady społecznej ogrodu, lub członków wspólnoty ogrodu reprezentujących co najmniej trzydzieści działek. Wniosek winien zawierać projekt proponowanego porządku obrad. Zarząd zobowiązany jest zwołać zebranie wspólnoty ogrodu w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku.

2. Zarząd zobowiązany jest zwołać zebranie wspólnoty ogrodu, w którego porządku uwzględnione będą wybory zarządu, na miesiąc przed upływem swojej kadencji.

3. Jeżeli pomimo upływu terminu zarząd nie zwoła zebrania wspólnoty ogrodu, albo jeżeli zwołane zebranie nie dojdzie do skutku ze względu na brak kworum zebranie wspólnoty ogrodu jest zwoływane przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta).

## **Art. 15**

1. Regulamin ogrodu działkowego, zwany dalej regulaminem, określa w szczególności:

1) organizację wewnętrzną oraz tryb pracy zebrania wspólnoty ogrodu, zarządu oraz rady społecznej ogrodu,

2) zasady i sposób ustalania wysokości i uiszczania opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnej ogrodu,

3) sposób prowadzenia przez zarząd ewidencji kosztów utrzymania części wspólnej ogrodu oraz wszelkich rozliczeń finansowych,

4) sposób kontroli działalności zarządu,

5) zasady korzystania z części wspólnej ogrodu i porządku ogrodowego,

6) tryb zwoływania zebrań wspólnoty ogrodu.

2. Regulamin po uchwaleniu niezwłocznie przekazywany jest przez zarząd (a w razie jego bezczynności może go przekazać którykolwiek członek wspólnoty ogrodu) wójtowi (burmistrzowi lub prezydentowi miasta). Regulamin wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia przekazania, jeżeli wójt (burmistrz lub prezydent miasta) nie zgłosił zastrzeżeń co do jego zgodności z prawem. W razie zgłoszenia zastrzeżeń wójt (burmistrz lub prezydent miasta) zawiadamia o nich zarząd oraz zwołuje w terminie 30 dni rozprawę administracyjną w trybie ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania

administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.). Od decyzji wydanej po odbyciu rozprawy przysługuje odwołanie na zasadach ogólnych.

#### **Art. 16**

1. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty ogrodu i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi członkami wspólnoty ogrodu. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.
2. Zarząd liczy od jednego do trzech członków. Wybierany jest na 3 letnią kadencję.
3. W oddzielnych głosowaniach tajnych dokonuje się wyboru prezesa zarządu i ewentualnych pozostałych członków zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród członków wspólnoty ogrodu lub spoza ich grona.
4. Gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli w imieniu zarządu składają przynajmniej dwaj jego członkowie.
5. Zarząd prowadzi listę członków wspólnoty ogrodu.

#### **Art. 17**

1. Zarząd może być w każdej chwili odwołany na mocy uchwały zebrania wspólnoty ogrodu.
2. Poszczególni członkowie zarządu mogą być odwołani na mocy uchwały zebrania wspólnoty ogrodu jedynie na wniosek prezesa zarządu.
3. Mandat członka zarządu wygasa z upływem kadencji oraz wskutek śmierci, rezygnacji albo odwołania go ze składu zarządu.
4. Do złożenia rezygnacji przez członka zarządu stosuje się odpowiednio przepisy o wypowiedzeniu zlecenia przez przyjmującego zlecenie.
5. Wygaśnięcie mandatu prezesa zarządu lub wygaśnięcie mandatów większości członków zarządu jest równoznaczne z odwołaniem zarządu.
6. Jeżeli zarząd został odwołany, a nie powołano nowego zarządu, przewodniczący rady społecznej ogrodu występuje niezwłocznie do wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) o powołanie kuratora ogrodu i zwołanie zebrania wspólnoty ogrodu. Kurator ogrodu prowadzi bieżące sprawy ogrodu w niezbędnym zakresie do czasu wyboru nowego zarządu.

## **Art. 18**

1. Zarząd jest obowiązany:

- 1) dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy,
- 2) składać właścicielom ogrodów działkowych roczne sprawozdanie ze swojej działalności,
- 3) zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż do 30 kwietnia każdego roku.

2. W wypadku gdy zarząd nie zwoła zebrania ogółu właścicieli i użytkowników ogrodów działkowych w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt.3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli lub użytkowników.

3. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu częścią wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) ocena pracy zarządu,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

## **Art. 19**

1. Rada Społeczna ogrodu jest ciałem opiniodawczym i kontrolnym zarządu. Rada społeczna w szczególności opiniuje:

- 1) roczny plan finansowy,
- 2) ocenę pracy zarządu,
- 3) wniosek o udzielenie bądź nie udzielenie absolutorium zarządowi,
- 4) przekazywane przez zarząd do dnia 30 marca, sprawozdanie z wykonania rocznego planu finansowego za rok poprzedzający.

2. Rada Społeczna ogrodu może przeprowadzać kontrole działalności zarządu. O wynikach kontroli zobowiązana jest powiadomić najbliższe zebranie wspólnoty.

3. Radę Społeczną ogrodu powołuje zebranie wspólnoty w liczbie od trzech do pięciu w głosowaniu tajnym spośród członków wspólnoty.

4. Posiedzenia Rady Społecznej ogrodu zwołuje jej przewodniczący (albo jego zastępca) z inicjatywy własnej, na wniosek przynajmniej dwu jej członków lub zarządu. Rada Społeczna ogrodu odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.

#### **Art. 20**

1. Członek wspólnoty ogrodu może zaskarżyć uchwałę zebrania wspólnoty ogrodu, zarządu lub rady społecznej ogrodu do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania częścią wspólną ogrodu lub w inny sposób narusza jego interesy.

2. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia uchwały.

3. Sąd może wstrzymać wykonanie zaskarżonej uchwały, jeżeli jest to niezbędne dla ochrony interesu skarżącego, a jednocześnie zachodzi wysokie prawdopodobieństwo uchYLENIA przez sąd zaskarżonej uchwały.

#### **Art. 21**

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota ogrodów działkowych bez ograniczeń.

### **Rozdział 5**

#### **Szczególny sposób zbycia własności działek na rzecz ich użytkowników**

#### **Art. 22**

1. Osoba fizyczna, której w dniu wejścia w życie ustawy przysługuje prawo użytkowania działki, zwana dalej „osobą uprawnioną” może złożyć wniosek o odpłatne przekształcenie prawa użytkowania w prawo własności tej działki.

2. Osoba uprawniona składa wniosek, o którym mowa w ust. 1 do:

1) starosty – w odniesieniu do działki stanowiącej własność Skarbu Państwa,

2) wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty lub marszałka województwa – w odniesieniu do działki stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego.

3. Decyzję w sprawie odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności działki wydaje organ, o którym mowa w ust. 2.
4. Ostateczna decyzja, o której mowa w ust. 3, stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Decyzja ta nie narusza praw osób trzecich.
5. Opłaty sądowe z tytułu założenia i wpisu do księgi wieczystej prawa własności działki nabytej na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 3, pokrywa osoba uprawniona.

### **Art. 23**

1. Osoba uprawniona jest zobowiązana do uiszczania dotychczasowemu właścicielowi opłaty.
2. Wysokość opłaty i termin jej uiszczenia ustalane są w decyzji, o której mowa w art. 21 ust.3.
3. Na wniosek osoby uprawnionej organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w art. 21 ust.3 może opłatę rozłożyć na raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat. Wierzytelność w stosunku do osoby uprawnionej z tytułu opłaty podlega zabezpieczeniu, w szczególności przez ustanowienie hipoteki. Pierwsza rata podlega zapłacie nie później niż w 14 dni od dnia uprawomocnienia decyzji, a następne raty wraz z oprocentowaniem podlegają zapłacie w terminach ustalonych przez organ w decyzji.
4. Rozłożona na raty niespłacona część opłaty podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski.

### **Art.24**

1. Opłata, o której mowa w art. 23 ust.1 równa jest cenie działki.
2. Do ustalenia ceny działki stosuje się odpowiednio przepisy art. 67 ust. 1, art. 69 oraz art. 70 ust. 2-4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

## **Art.25**

Koszty pomiarów oraz opracowań geodezyjnych i kartograficznych związanych z postępowaniem w sprawie wydania decyzji, o której mowa w art. 21 ust 3. ponoszą osoby uprawnione.

## **Rozdział 6**

### **Zmiany w przepisach obowiązujących**

## **Art. 26**

W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. Nr 9, poz. 84):

1) w art. 7 ust . 1 pkt. 12 otrzymuje brzmienie:

„12) budynki położone na terenie ogrodów działkowych, nie przekraczających norm powierzchni ustalonych w przepisach Prawa Budowlanego dla altan i obiektów gospodarczych, z wyjątkiem zajętych na działalność gospodarczą.”;

2) w art. 7 ust. 2 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„właścicieli i użytkowników działek w ogródkach działkowych”.

## **Art. 27**

W ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (jedn. tekst Dz. U. z 1993 r., Nr 52, poz. 268, z późniejszymi zmianami) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 1 otrzymuje brzmienie:

„Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz w ogrodach działkowych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.”;

2) w art. 3 ust. 1 po pkt 4) kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) właścicielami lub użytkownikami działek w ogrodach działkowych.”.

### **Art. 28**

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami) art. 29 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) altan i obiektów gospodarczych na działkach w ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> w miastach i do 35 m<sup>2</sup> poza granicami miast oraz wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich;”.

### **Art. 29**

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) art. 15 ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym ogrodów działkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;”.

### **Art. 30**

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami) art. 244 otrzymuje brzmienie:

„Art. 244. § 1. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkowanie działki oraz hipoteka.

§ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkowanie działki oraz hipotekę regulują odrębne przepisy.”

## **Rozdział 7**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

### **Art. 31**

1. Z dniem wejścia w życie ustawy wygasają wszelkie uprawnienia i kompetencje przyznane Polskiemu Związkowi Działkowców, zwanemu dalej PZD, przez ustawę z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2005 r., Nr 169, poz. 1419) oraz przez przepisy szczególne, w szczególności wygasa przysługujące PZD użytkowanie wieczyste.



2. Z dniem wejścia w życie ustawy wspólnoty ogrodów wstępują w prawa własności lub użytkowania wieczystego przysługującego PZD.
3. Majątek PZD przechodzi na Skarb Państwa, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Z dniem wejścia w życie ustawy Fundusz Rozwoju Pracowniczych Ogrodów Działkowych działający na podstawie ustawy, o której mowa ust. 1, zwany dalej Funduszem, przechodzi w stan likwidacji. Aktywa i pasywa Funduszu stają się aktywami i pasywami Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6.
5. Składniki majątku PZD położone na terenie poszczególnych ogrodów, przeznaczone do wspólnego użytku właścicieli i użytkowników działek, stają się częścią wspólną ogrodu w rozumieniu art. 2 ust. 3.
6. Aktywa i pasywa funduszu, o którym mowa w ust. 3, będące w dniu wejścia w życie ustawy w dyspozycji zarządów rodzinnych ogrodów działkowych, przechodzą na rzecz wspólnot ogrodów.
7. Majątek i środki, o których mowa w ust. 2 i 3 winny być przeznaczone na wsparcie działalności, o której mowa w art. 2. Minister właściwy do spraw środowiska określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowe zasady rozdysponowania tych środków.

### **Art. 32**

1. Dotychczasowe prawo użytkowania działki w rozumieniu art. 14 ustawy, o której mowa w art. 32 ust. 1, z mocy prawa staje się prawem użytkowania działki w rozumieniu przepisów niniejszej ustawy.
2. Dotychczasowe rodzinne ogrody działkowe w rozumieniu ustawy, o której mowa w art. 32 ust. 1, z mocy prawa stają się ogrodami działkowymi w rozumieniu przepisów niniejszej ustawy.

### **Art. 33**

1. W terminie 30 dni od wejścia w życie ustawy minister właściwy do spraw środowiska w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw Skarbu Państwa powoła Likwidatora PZD i Funduszu, zwanego dalej Likwidatorem.
2. Koszty likwidacji pokrywa się z majątku PZD.

3. Do zadań Likwidatora należy w szczególności:

- 1) sporządzenie planu finansowego likwidacji Funduszu,
- 2) sporządzenie planu zaspokojenia zobowiązań PZD oraz planu zagospodarowania jego majątku,
- 3) ściąganie wierzytelności i wykonanie zobowiązań PZD oraz reprezentowanie Skarbu Państwa w tych sprawach,
- 4) prowadzenie innych spraw bieżących związanych z likwidacją PZD i Funduszu.

#### **Art. 34**

Traci moc ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2005 r., Nr 169, poz. 1419).

#### **Art. 35**

Traci moc ustawa z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (Dz. U. z 1996 r. Nr 85. poz. 390).

#### **Art. 36**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2012 r. Trybunał Konstytucyjny w pełnym składzie orzekł niekonstytucyjność 24 fundamentalnych artykułów ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. **Trybunał Konstytucyjny podtrzymał ustalenia i wnioski wynikające z orzeczeń Trybunału z lat 1996 (sprawa K 27/95), 2002 (sprawa K 39/00) oraz 2008 (sprawa K 61/07).** Rozstrzygnięcia o niekonstytucyjności przepisów ustawy z 1981 r., jak i ustawy obowiązującej od 2005 r., zapewniających Polskiemu Związkowi Działkowców (dalej PZD) pozycję monopolisty w zakresie dostępu do gruntów i zarządzania ogrodami działkowymi (najpierw pracowniczymi, a następnie rodzinnymi) dowodzą negatywnej oceny przez Trybunał takich rozwiązań ustawowych. Trybunał w sprawach tych dobitnie podkreślał materialny aspekt zasady demokratycznego państwa prawnego, który wymaga, aby prawo wyrażało wartości odpowiadające ustrojowi demokratycznemu państwa, w tym wolności zrzeszania się. **Obywatele pragnący jednoczyć swą działalność, powinni mieć gwarancje wolności wybierania formy prawnoorganizacyjnej w zależności od celów, jakie zamierzają realizować. Trybunał stale akcentował też, że zagwarantowanie prawne wyłączności PZD dostępu do gruntów przeznaczonych na ogrody działkowe jest sprzeczne z fundamentalną zasadą ustrojową: zasadą demokratycznego państwa prawnego.** Wynika to stąd, że zarówno ustawa z 1981 r. jak i z 2005 r. - przyznawały i chroniły monopol tej organizacji na prowadzenie ogrodów działkowych. Trybunał Konstytucyjny, stosując tzw. klauzulę odraczającą derogację niekonstytucyjnych przepisów, z wyjątkiem art. 10 u.r.o.d., wyznaczył ustawodawcy maksymalny, 18-miesięczny okres na uchwalenie nowej ustawy. Stąd wynikła konieczność przedłożenia nowych zasad ustrojowych dotyczących ogrodów działkowych.

Niniejszy projekt ustawy o ogrodach działkowych za fundament uznaje stworzenie takiej sytuacji prawnej działkowców w Polsce, która zgodna jest z Konstytucją RP, zasadami solidarności społecznej, zasadą samorządności i praworządności. Należało niniejszym projektem uczynić zadość orzeczeniom Trybunału Konstytucyjnego, który wielokrotnie podkreślał niezgodność dotychczasowych uregulowań z literą i duchem Konstytucji RP oraz podstawowymi zasadami demokracji.

Niniejszy projekt przewiduje, że zakładanie ogrodów działkowych jest zadaniem własnym gmin. Gminy realizują powyższe uprawnienie w drodze uchwały rady gminy, właściwej ze względu na położenie ogrodu działkowego. Kompetencje gminy w powyższym zakresie realizować będzie ustanowiony w tym celu pełnomocnik, który dokonuje następujące czynności prawne: przygotowanie podziału ogrodu na część wspólną i odrębne działki, dokonuje zbycia działek lub ustanowienia ich użytkowania, wykonywanie tymczasowego zwykłego zarządu ogrodem, zwołanie pierwszego zebrania wspólnoty i przeprowadzenie wyboru za rządu wspólnoty, koordynowanie działań pracowników urzędu w zakresie spraw związanych z zarządem ogrodu.

Projekt precyzuje jakie elementy ogrodu będą tworzyły część wspólną działkowców, a zarazem ich współwłasność. Wymieniony w art. 9 ust. 1 katalog urządzeń jest katalogiem otwartym, co oznacza, że do pojęcia „urządzenia ogrodów działkowych” można będzie zaliczyć także inne urządzenia, o ile będą mieścić się w wymienionym pojęciu, tzn. służyć do zaspokajania wspólnych potrzeb właścicieli i użytkowników działek.

Projekt zakłada, iż uprawa i korzystanie z działki będzie możliwe wyłącznie w dwóch formach prawnych: prawa własności oraz prawa użytkowania. Z prawem własności związana będzie współwłasność w częściach wspólnych ogrodu. Wielkość udziału w częściach wspólnych ogrodu będzie uzależniona od wielkości posiadanej działki i będzie odpowiadała stosunkowi jej powierzchni względem ogólnej powierzchni działek w ogrodzie.

Projekt dopuszcza możliwość likwidacji ogrodu działkowego, jednakże może się ona odbyć tylko w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych szczególnymi potrzebami gospodarczymi lub społecznymi. W przypadku dokonania likwidacji, właściwy organ zapewnia teren zastępczy, o powierzchni nie mniejszej niż likwidowany ogród, wyposażone w taką samą infrastrukturę. Niniejszy projekt nakłada na podmiot lub podmioty, w interesie których nastąpiła likwidacja, obowiązek wypłaty odszkodowania za ewentualne szkody wynikłe z likwidacji ogrodu. Ponadto osobom, które nie skorzystają z możliwości uzyskania działki na terenie zastępczym, przysługiwać będzie od podmiotu, w interesie którego nastąpiła likwidacja, odszkodowanie obejmujące wartość działki albo

ustanowionego na niej użytkowania, oraz zwrot poczynionych przez właściciela lub użytkownika działki nakładów.

Niniejszy projekt nadaje podmiotowość prawną wspólnocie ogrodu, którą stanowią wszyscy właściciele i użytkownicy działek. Wspólnota ogrodu może więc nabywać i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Tym samym ustawodawca zdecydował, iż podstawową jednostką ogrodnictwa działkowego w Polsce jest wspólnota ogrodu. Wspólnoty ogrodów mogą zrzeszać się na zasadzie dobrowolności, w oparciu o przepisy ustawy Prawo o stowarzyszeniach. Tym samym ustawodawca zerwał z dotychczasową strukturą ogrodnictwa działkowego w Polsce, która polegała na obowiązkowej przynależności wszystkich działkowców do jednej monopolistycznej organizacji i jej jednostek.

Zatem członek wspólnoty ma prawo do współkorzystania z części wspólnej ogrodu zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz uczestniczenia w jej zarządzaniu. Członek wspólnoty jest zobowiązany do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem swojej działki, uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem części wspólnej ogrodu, korzystania z części wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli i użytkowników, oraz współdziałania z innymi właścicielami i użytkownikami w ochronie dobra wspólnego.

Wspólnotą ogrodu kieruje zarząd wybrany przez zebranie wspólnoty ogrodu. Zadaniem zarządu jest kierowanie sprawami z zakresu części wspólnej ogrodu. Niniejszy projekt oddzielił czynności zwykłego zarządu, które zarząd podejmuje samodzielnie, od czynności przekraczających zwykły zarząd, które wymagają uchwały zebrania wspólnoty ogrodu. Art. 13 niniejszego projektu określa zasady podejmowania uchwał przez zebranie wspólnoty ogrodu. Organem kontrolnym i opiniodawczym w stosunku do zarządu jest rada społeczna. Art. 19 ust. 1 niniejszego projektu nadał członkowi wspólnoty ogrodu uprawnienie do zaskarżenia uchwały zebrania wspólnoty ogrodu do sądu powszechnego. Sąd bada prawidłowość podjętej uchwały stosując trzy kryteria: niezgodność z przepisami prawa, naruszenie zasad prawidłowego zarządu oraz naruszenie interesów członka wspólnoty. Powództwo powyższe może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia powzięcia uchwały. W razie gdy wymaga tego ochrona interesu skarżącego, a zarazem

zachodzi wysokie prawdopodobieństwo uchylenia uchwały, sąd może wstrzymać wykonanie uchwały.

Wprowadzono też fundamentalny zapis, że ogrody działkowe stanowią składnik terenów zielonych oraz terenów rekreacyjnych i podlegają ochronie przewidzianej w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także w przepisach o ochronie środowiska.

Niniejszy projekt likwiduje osobę prawną ex lege Polski Związek Działkowców. Ustawodawca przeznaczył majątek pozostały po PZD, służący bezpośrednio wykonywaniu zadań związanych z kierowaniem ogrodnictwem działkowym, Skarbowi Państwa. Wyjątkiem są składniki majątku po PZD położone na terenie poszczególnych działek, przeznaczone do wspólnego użytku właścicieli i użytkowników działek, które stają się częścią wspólną właściwego ogrodu. Likwidacji podlega także Fundusz Rozwoju Pracowniczych Ogrodów Działkowych. Aktywa i pasywa Funduszu stają się aktywami i pasywami Skarbu Państwa, z wyjątkiem aktywów i pasywów będących w dniu wejścia w życie ustawy w dyspozycji zarządów ogrodów działkowych, które w tej sytuacji przechodzą na rzecz wspólnot ogrodów.

Najstarsze ogrody działkowe powstały ponad 100 lat temu, powstawały w okresie międzywojennym i po 1945 roku. Niewątpliwie realizacja dobrowolności w zrzeszaniu się wspólnot ogrodowych przyczyni się do wzrostu zainteresowania ogrodnictwem działkowym w Polsce, oraz zintensyfikowaniem się ponad 100-letniego ruchu ogrodnictwa działkowego w RP.

Niniejszy projekt nie spowoduje dla budżetu państwa, ani jednostek samorządu terytorialnego negatywnych skutków finansowych.

Projekt nie pociąga za sobą negatywnych skutków społecznych.

Zagadnienia objęte niniejszym projektem nie stanowią przedmiotu regulacji prawa wspólnotowego.