

Komunikat
Krajowego Zarządu PZD
z dnia 22 kwietnia 2021 r.
w sprawie zapotrzebowania na działki w ROD

W 2021 roku – tak jak i w ubiegłym - PZD obserwuje duże zainteresowanie działkami w ROD. Jest ono widoczne zarówno w codziennej działalności struktur PZD (liczne zapytania telefoniczne, pisemne i e-mailowe o wolne działki w ROD oraz zapisy na listach osób oczekujących na działkę w ROD prowadzonych przez zarządy ROD), jak również w mediach lokalnych i ogólnopolskich, zwłaszcza w elektronicznych (oferty kupna/sprzedaży działek na portalach sprzedażowych czy też ogłoszenia w mediach społecznościowych).

W związku z powyższym, KZ PZD również i w tym roku postanowił zbadać aktualne zapotrzebowanie na działki w ROD, celem wypracowania stosownych działań. W dniu 22 kwietnia 2021 r. zapoznał się z informacjami Okręgów PZD (dokonanych na podstawie badań sondażowych), dokonał oceny sytuacji i przyjął wnioski w tym temacie.

W szczególności, na podstawie uzyskanych z Okręgów PZD informacji, KZ PZD uznał, że:

- ✓ tegoroczne zapotrzebowanie na działki w ROD utrzymuje się na poziomie zeszłego roku, a w przypadku wielu Okręgów PZD odnotowuje tendencję wzrostową. Szacuje się, że w tym roku prawo do działki w ROD uzyska podobna liczba osób jak w ubiegłym roku (czyli ok. 53,4 tys. osób). Wciąż dominuje zapotrzebowanie na działki ogrodowe wśród ludzi młodych oraz rodzin z dziećmi.
- ✓ wciąż największym zainteresowaniem cieszą się działki w dużych i średnich miastach, które są położone niedaleko miejsc zamieszkania lub w miejscach dobrze skomunikowanych. W tych ogrodach albo nie ma dostępnych działek, albo zdarzają się pojedyncze, wolne działki. Mniejszą popularnością cieszą się działki w ogrodach położonych poza granicami administracyjnymi miast, zwłaszcza w dalekiej odległości od większych miejscowości, tam gdzie jest znacznie utrudniony dojazd. Od lat popularnością cieszą się także działki położone w turystycznych regionach.
- ✓ przy wyborze działki, poza jej lokalizacją ma znaczenie jej stan zagospodarowania. Zdecydowanie częściej wybierane są działki zadbane oraz prawidłowo zagospodarowane tj. zgodnie z ustawą o ROD, regulaminem ROD oraz innymi przepisami obowiązującymi w PZD. Szczególne znaczenie przy wyborze działki ma to, czy na działce w ROD jest altana działkowa. Wśród osób zainteresowanych działką daje się zauważyć większą świadomość prawną, że na działce ogrodowej musi być altana działkowa spełniająca wymagania określone w ustawie o ROD (art.

13 ust. 1 pkt 1) tj. posiadająca powierzchnię zabudowy do 35 m², a wysokość – do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich. Coraz więcej osób zdaje sobie sprawę, że posiadanie innej altany tzw. ponadnormatywnej grozi konsekwencjami prawnymi tj. brakiem możliwości uzyskania odszkodowania za taki obiekt w przypadku wygaśnięcia prawa do działki w ROD (art. 42 ust. 1 ustawy o ROD), niekiedy koniecznością rozbiórki ww. obiektu lub utratą prawa do działki wskutek wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej (art. 13 ust. 3 ustawy o ROD). Nie brakuje również miłośników na niezagospodarowane działki, które można urządzić według swojego pomysłu. Takich działek jest jednak niewiele. Praktycznie występują tylko w nowozakładanych, odtwarzanych ROD. Najczęściej uzyskanie prawa do działki następuje poprzez jej nabycie od osoby obcej lub osoby bliskiej na podstawie umowy przeniesienia prawa do działki. Duża część działek w ROD nabywana jest przez nowe osoby (bliskie) w procedurze związanej z uzyskaniem prawa do działki po śmierci działkowca.

- ✓ wpływ na wybór działki w ROD ma również wyposażenie i stan zagospodarowania ROD, w którym znajduje się dana działka. Bardzo dużą popularnością cieszą się działki w ogrodach wyposażonych w zmodernizowaną, nowoczesną i pełną infrastrukturę ogrodową (w co najmniej dom działkowca, sieć wodociągową i sieć energetyczną). Szczególne znaczenie ma to, czy dany ROD wyposażony jest w media (wodę, energię elektryczną), które są niezbędne przy prowadzeniu upraw ogrodniczych.
- ✓ ceny działek w ROD kształtują się na różnym poziomie. Można zauważyć jednak ich wzrost w stosunku do poprzednich lat. Wpływ na wysokość cen ma wartość nasadzeń i naniesień na działce ogrodowej, ale również takie czynniki jak: lokalizacja (wielkość miejscowości położenia ROD, bliskość zabudowań mieszkaniowych, usytuowanie względem granic miasta - droższe są działki w ROD położone bliżej centrum niż na peryferiach miast), występowanie wolnych działek w danej okolicy (działki osiągają wyższe ceny, gdy jest ich ograniczona ilość w danym rejonie), wyposażenie działki w media (woda, prąd, kanalizacja) oraz wielkość i stan zagospodarowania działki (altana, nasadzenia i stan działki). Działka z altaną o wymiarach zgodnych z prawem, estetyczna, o ciekawej konstrukcji architektonicznej jest o wiele więcej warta niż działka z altaną niespełniającą ww. wymogów.

W związku z zapotrzebowaniem na działki w ROD, PZD w dalszym ciągu zamierza:

- ✓ podejmować działania mające na celu skuteczne reagowanie na zainteresowanie działkami w ROD. W szczególności, umożliwiać szybkie obejmowanie wolnych działek w ROD poprzez sprawne dopełnianie wszelkich formalności związanych z nabyciem działki, zarówno w drodze dzierżawy działkowej jak i zatwierdzenia przeniesienia

- prawa do działki oraz maksymalnie skracanie czasu oczekiwania na wolną działkę w ROD.
- ✓ szeroko informować społeczności lokalne o wolnych działkach w ROD. W szczególności, udostępniać tablice ogłoszeń w ROD do zamieszczania ofert kupna/sprzedaży działek, prowadzić zapisy osób oczekujących na działki w danym ROD, nie bieżąco aktualizować wykazy wolnych działek w ROD na stronach internetowych Okręgów PZD oraz zachęcać zarządy ROD do ich publikacji na stronach internetowych ROD oraz w mediach społecznościowych np. na facebooku, gdzie wiele ogrodów ma swoje strony.
 - ✓ na bieżąco reagować na wszystkie pytania, które wpływają do PZD dotyczące zasad nabywania prawa do działki w ROD. W dalszym ciągu umożliwiać osobom zainteresowanym prawem do działki w ROD – kontakt pisemny, e-mailowy oraz telefoniczny w ww. sprawach z zarządami ROD, Okręgami PZD oraz jednostką krajową. Wyjaśniać ww. tematy na cotygodniowych telefonicznych dyżurach prawnych obsługiwanych przez radców prawnych i prawników PZD, odbywających się zgodnie z harmonogramem dostępnym na stronie internetowej www.pzd.pl oraz udostępniać stosowne materiały na związkowych stronach internetowych,
 - ✓ kontynuować działania, mające na celu pozyskiwanie nowych terenów na zakładanie nowych lub powiększanie istniejących ROD. Potrzebę związaną z koniecznością rozwoju ROD, w tym zwiększaniem potencjału terenów ogrodów działkowych PZD dostrzegł już w 2018 r. – uchwalając Otwarty Program Rozwoju ROD. Od ponad 2 lat, Związek podjął szereg działań mających na celu realizację ww. programu, w szczególności w zakresie pozyskania nowych gruntów ROD. Działania te początkowo nie przynosiły oczekiwanych rezultatów – samorzady nie były zainteresowane przekazaniem nowych terenów, zastrzegając się ich brakiem. Jednakże, dzięki usilnym staraniom wszystkich struktur Związku, w ostatnim czasie daje się zaobserwować zmianę polityki miast i gmin w ww. zakresie. Samorzady coraz częściej uświadamiają sobie ogromne zapotrzebowanie na działki w ROD i znaczenie ogrodnictwa działkowego dla społeczeństwa, szczególnie ograniczonego w swojej aktywności przez obostrzenia wynikające ze stanu epidemii. PZD chętnie wykorzystuje nowy trend w polityce samorządów – pozyskując nowe tereny, dążąc do ich jak najszybszego zagospodarowania i przekazania działkowcom. Nowe ogrody mają niebawem powstać w Gdańsku, Gnieźnie, Toruniu, Grudziądzu oraz w Zielonej Górze. Obecne potrzeby społeczne w zakresie posiadania działek, przewyższają niestety możliwości PZD i konieczne jest dalsze szukanie wsparcia wśród samorządów.

Biorąc pod uwagę przebieg epidemii, prognozy na przyszłość, a także

rosnące zamięłowanie wśród ludzi do pobytu i wypoczynku na świeżym powietrzu w otoczeniu natury oraz potrzeby w zakresie prowadzenia ekologicznych upraw ogrodniczych (celem uzyskania własnej, zdrowej żywności), KZ PZD ocenia, że obecny trend w zakresie zapotrzebowania na działki w ROD będzie nadal utrzymywał się. Szczególnie, że to zjawisko jest zauważalne nie tylko w Polsce, ale również w innych krajach europejskich, jak i poza nimi. Wobec tego, PZD będzie dalej monitorował sytuację związaną z zapotrzebowaniem na działki ogrodowe i reagował na przebieg sytuacji, dążąc do rozwoju ogrodnictwa działkowego w Polsce.

Warszawa, dnia 22.04.2021 r.



Krajowy Zarząd PZD