



Porady prawne — najczęstsze pytania działkowców

NA PODSTAWIE REGULAMINU ROD I USTAWY O ROD Z 13 GRUDNIA 2013 R.

1. Jak egzekwować zaległe opłaty od działkowca?

Zarząd ROD ma prawo: naliczyć odsetki ustawowe (§150 ust. 1 Statutu PZD); wnieść pozew o zapłatę do sądu (np. w trybie upominawczym); wypowiedzieć umowę dzierżawy, jeśli zaległość przekracza 6 miesięcy (art. 36 ust. 3 pkt 2 ustawy o ROD) — po uprzednim pisemnym ostrzeżeniu z dodatkowym miesięcznym terminem na spłatę.

Podstawa: art. 65 ust. 1 pkt 3 ustawy o ROD; mec. Danuta Cap, radca prawny OZ Legnica

2. Czy działkowiec płaci podatek rolny i od nieruchomości?

Nie. Działkowiec jest zwolniony z podatku rolnego (art. 12 ust. 1 pkt 13 ustawy o podatku rolnym) oraz z podatku od nieruchomości dla gruntów i budowli nieprzekraczających norm dla altan działkowych (art. 7 ust. 1 pkt 12 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych). Zamiast tych podatków działkowiec uiszcza opłaty ogrodowe.

Podstawa: ustawa o podatku rolnym + ustawa o podatkach i opłatach lokalnych; mec. P. Niedzielski, OZ Mazowiecki

3. Jaki podatek od „sprzedaży” ogródka działkowego?

NSA orzekł (sygn. II FSK 3660/16), że sprzedaż altany, nasadzeń i urządzeń to sprzedaż rzeczy (nie praw majątkowych). PIT: zwolnienie, jeśli od wybudowania altany lub posadzenia roślin minęło co najmniej **6 miesięcy**. PCC: **2% wartości** — płaci nabywca, gdy wartość przekracza 1 000 zł.

4. Zaległości <6 miesięcy — co może zrobić zarząd ROD?

Zarząd jest zobowiązany naliczyć odsetki ustawowe (§150 ust. 1 Statutu PZD i §18 ust. 1 Regulaminu ROD). Może też wnieść pozew o zapłatę do sądu — bez konieczności czekania na 6 miesięcy.

5. Zaległości >6 miesięcy — co może zrobić zarząd ROD?

Zarząd ROD może wypowiedzieć umowę dzierżawy działkowej. Procedura: pisemne ostrzeżenie o zamiarze wypowiedzenia → dodatkowy miesięczny termin na spłatę → uchwała o wypowiedzeniu (listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem). Działkowiec ma **30 dni** od otrzymania wypowiedzenia na zaskarżenie go do sądu.

6. Czy muszę uzyskać zezwolenie na usunięcie drzewa ozdobnego?

Zależy od obwodu pnia (mierzonego na wys. 5 cm od ziemi). Wolne od zezwolenia: 80 cm (topola, wierzba, klon jesionolistny, klon srebrzysty), 65 cm (kasztanowiec, robinia akacjowa, platan klonolistny), 50 cm (pozostałe gatunki). Jeśli obwód jest większy — wniosek składa działkowiec do urzędu gminy (art. 15 ust. 2 ustawy o ROD).

7. Czy mogę rozpalać ognisko lub palić liście na działce?

Nie. §68 pkt 5 Regulaminu ROD wprowadza całkowity zakaz spalania na terenie ROD wszelkich odpadów i resztek roślinnych, w tym palenia ognisk rekreacyjnych. Za spalanie odpadów grozi mandat do 500 zł lub grzywna do 5 000 zł.

8. Czy mogę postawić murowany grill na działce?

Nie. §41 Regulaminu ROD zawiera zamknięty katalog urządzeń na działce. Murowany grill nie jest w nim wymieniony.

9. Czy mogę postawić toaletę wolnostojącą?

Nie. §68 ust. 4 Regulaminu ROD zabrania wznoszenia toalet wolnostojących na terenie ROD.

10. Czy mogę zrobić furtkę w ogrodzeniu zewnętrznym ogrodu?

Nie. §68 ust. 11 Regulaminu ROD zabrania budowania bram i furtek w ogrodzeniu zewnętrznym — nawet jeśli ogrodzenie działki jest jednocześnie ogrodzeniem ogrodu.

11. Czy mogę uprawiać wyłącznie ziemniaki na całej działce?

Nie. §68 ust. 13 zabrania prowadzenia uprawy jednorodnej o charakterze produkcyjnym.

12. Jaka powinna być odległość tarasu od granicy działki?

Minimum **3 metry** — taras stanowi integralną część altany (§44 Regulaminu ROD). Odległości tej nie można zmniejszyć.

13. Czy mogę sadzić kwiaty w alejce ogrodowej?

Nie. Działkowiec może zagospodarowywać wyłącznie przydzieloną mu działkę — alejki i drogi ogrodowe są terenem wspólnym ROD.

14. Ile uli można mieć na działce?

Zero uli na działce. §37 Regulaminu ROD — hodowla pszczół wyłącznie w zbiorowej pasiece na terenie ogólnym ROD (obowiązuje od 1 stycznia 2000 r.).

15. Czy szklarnia musi być w pełni przeszklona i w jakiej odległości od granicy?

Tak — szklarnia to budowla, której szkielec pokryty jest w całości (ściany i dach) szkłem lub plastikowymi płytami. Odległość od granic działek sąsiednich, granicy ROD i dróg komunikacyjnych: minimum **1 m**.

16. Czy mogę parkować auto na działce lub postawić garaż/wiatę?

Wjazd i parkowanie — tylko za uchwałą walnego zebrania (§68 pkt 6–7). Wiaty i garaże są zakazane — §41 zawiera zamknięty katalog urządzeń i nie wymienia ich. Naruszenie → wezwanie pisemne zarządu, a w skrajnym przypadku — utrata członkostwa w PZD (§29 Statutu PZD).
