

Stowarzyszenie Ogrodowe
„Kmita” w Zabierzowie

Kraków, dnia 30 sierpnia 2016 roku

URZĄD GMINY ZABIERZÓW	
Wpł. dnia	30. SIE. 2016
L. dz.	zał.
Skierowano	Podpis

Pani

Elżbieta Burtan

Wójt Gminy Zabierzów

dot. nabycia własności działek

Działając w imieniu Stowarzyszenia Ogrodowego „Kmita” w Zabierzowie, na mocy uchwały nr 9 i 10 Walnego Zebrania członków z dnia 11 marca 2016 roku w/s powołania zespołu zadaniowego ds. wykupu działek, a także w nawiązaniu do wcześniejszych uzgodnień czynionych z Panią Wójt podczas spotkań, które miały miejsce w 2014 roku – zwracamy się z uprzejmą prośbą o rozważenie podjęcia przez organy Gminy Zabierzów działań organizacyjnych oraz prawnych umożliwiających sprzedaż lub przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów oddanych Stowarzyszeniu Ogrodowemu „Kmita” (następcy prawnemu Polskiego Związku Działkowców).

Pragniemy zauważyć, że od czasu ostatniego spotkania z Panią Wójt, które odbyło się m.in. z udziałem ówczesnego Prezesa Zarządu ROD „Kmita” Józefa Zdradzisza, Ogród wyłączył się spod struktur Polskiego Związku Działkowców i stał się samodzielnym stowarzyszeniem ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, będącym następcą prawnym PZD, posiadającym podmiotowość prawną. O okolicznościach tych Gmina Zabierzów była kilkakrotnie informowana. Podczas ostatniego Walnego Zebrania w dniu 11 marca br., dostrzegając rangę zagadnienia, członkowie Stowarzyszenia podjęli uchwałę

powołującą Zespół ds. wykupu działek, którego zadaniem jest m.in. reprezentowanie Stowarzyszenia Ogrodowego „Kmita” w rozmowach poprzedzających ewentualne rokowania w sprawie warunków zbycia nieruchomości.

Jak dostrzeżono podczas wspomnianych spotkań, uwłaszczenie gruntów użytkowanych obecnie przez Stowarzyszenie Ogrodowe „Kmita” byłoby możliwe w trybie dwóch ustaw: z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012 roku poz. 83 ze zm.) oraz z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku poz. 1774 ze zm.).

Jak wynika z treści art. 9 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego **mogą być w drodze umowy sprzedawane**, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste **stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD (...)**. Podkreślić przy tym należy, że istnienie naszego ogrodu działkowego pozostaje w zgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisem art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości może odbywać się w drodze bezprzetargowej, zaś właściwy organ może udzielić bonifikaty, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana stowarzyszeniom ogrodowym (art. 68 ust. 1 pkt 3). W świetle powyższych rozwiązań prawnych, trafnym wydaje się być twierdzenie, że rodzinne ogrody działkowe stanowią podmiot uprzywilejowany w przypadku zakupu gruntów od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W naszej ocenie, uwłaszczenie jest również możliwe w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Faktem jest, że przepis art. 1 ust. 1b, pkt 1 wspomnianej ustawy wyłącza spod regulacji prawnych nieruchomości oddane w wieczyste użytkowanie Polskiemu Związkowi Działkowców. Zauważyć jednak należy, że zgodnie z art. 1 ust. 3, **z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby fizyczne i prawne będące**

następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 1 i 1a, oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2.

Zgodnie z dyspozycją art. 73 ust. 3 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, z dniem nabycia osobowości prawnej przez stowarzyszenie ogrodowe staje się ono następcą prawnym w zakresie praw i obowiązków terenowej jednostki organizacyjnej Polskiego Związku Działkowców, której dotyczyła uchwała o wyodrębnieniu ROD. Następstwo prawne obejmuje w szczególności prawa do nieruchomości zajmowanych przez rodzinny ogród działkowy, własność infrastruktury ogrodowej oraz środki na rachunkach bankowych prowadzonych dla terenowej jednostki organizacyjnej.

W sytuacji zawiązania samodzielnego stowarzyszenia przez działkowców naszego ogrodu, a więc wyodrębnienia ze struktur PZD, przy jednoczesnym staniu się następcą prawnym w zakresie m.in. prawa do nieruchomości, przestaje obowiązywać przesłanka negatywna z art. 1 ust. 1b, pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Mając powyższe argumenty na uwadze, zwracamy się z uprzejmą prośbą do Pani Wójta o zajęcie stanowiska w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności/sprzedaży nieruchomości w odniesieniu do Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Kmita” w Zabierzowie, a w szczególności o informację:

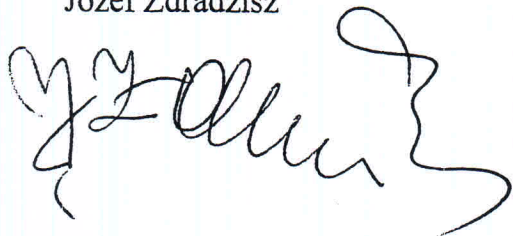
1. w jakim trybie Gmina Zabierzów umożliwiłaby nabycie prawa własności przedmiotowych gruntów,
2. jakie koszty wiązałyby się z powyższym przekształceniem/nabyciem prawa własności oraz czy możliwe byłoby rozłożenie ich na raty,
3. czy możliwe byłoby zastosowanie stawek preferencyjnych, ulg, bonifikat, itp.,
4. jakie skutki z zakresu należności publicznoprawnych (podatki, opłaty) pociągałaby powyższa zamiana prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
5. jakie dokumenty oraz decyzje leżące po stronie Stowarzyszenia Ogrodowego „Kmita” w Zabierzowie są konieczne do wszczęcia procedury związanej z uwłaszczeniem.

Pragniemy podkreślić, że jako działkowcy gospodarujemy na przedmiotowym terenie od ponad 30 lat. Osobistym nakładem sił oraz własnymi środkami finansowymi doprowadziliśmy zdegradowane wówczas tereny do obecnego stanu, który zyskał miano jednego z najładniejszych ogrodów działkowych w Małopolsce. Dodać należy, że dominującą większość działkowców stanowią osoby w podeszłym wieku, dla których obecne życie koncentruje się wokół przedmiotowych działek. W naszej ocenie, działkowcy zasługują na umożliwienie nabycie działek na własność, co zwiększy poczucie ich bezpieczeństwa, ale również jeszcze mocniej zintegruje z użytkowanym terenem, jak również z lokalną wspólnotą, którą reprezentuje Pani Wójt. Podtrzymujemy również deklarację o gotowości przekazania Gminie niezagospodarowanych terenów będących w użytkowaniu wieczystym ROD „Kmita” oraz wsparciu finansowym Gminy środkami uzyskanymi z odszkodowania z powodu wygaśnięcia użytkowania wieczystego z tytułu realizowanej inwestycji drogowej.

W celu omówienie ewentualnych wątpliwości lub odebrania korespondencji, prosimy o kontakt telefonicznych z członkami Zespołu – Stanisławem Nowakiem (502 205 419) lub Józefem Zdradziszem (664 961 306).

W imieniu Walnego Zebrania
Członków Stowarzyszenia Ogrodowego
ROD „Kmita”

Józef Zdradzisz



Stanisław Nowak

