

Skandaliczny wyrok !

29 lipca 2016 r. zapadł skandaliczny wyrok w sprawie Józefa Wojnarowskiego, schorowanego mieszkańca działek przy ul. Złotowskiej w Poznaniu. Sędzia cofnął lokatorowi prawo do mieszkania socjalnego, które przyznano wcześniej w pierwszej instancji. 67-letniemu mężczyźnie, z powodów ekonomicznych mieszkającemu na przystosowanej do tego działce, sprawę wytoczyły wspólnie Polski Związek Działkowców oraz Miasto Poznań.

Zakwestionowano status lokatora oraz wynikające z konstytucji prawo do dachu nad głową. Decy-

zją tą Poznań potwierdził naszą diagnozę – jest miastem brutalnych eksmisji! W ogłoszonym wyroku odroczone wysiedlenie jedynie o 3 lata.

Mieszkanie na działce w sytuacji braku mieszkań komunalnych i socjalnych to często jedyna możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Tymczasem wydany wyrok ma kolosalne znaczenie dla wszystkich działkowców. Sąd uznał bowiem, że wspomniany mieszkaniec działek nie jest lokatorem w rozumieniu Ustawy o obronie praw lokatorów.

Poraża hipokryzja miasta, które w przypadku, kiedy działkowcy zwracali się z wnioskami o przydział lokali socjalnych czy komunalnych, odmawiało, argumentując, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Dziś stanęło „ramię w ramię” z PZD, twierdząc z kolei, iż Józef Wojnarowski nie jest lokatorem i nie należy mu się lokal socjalny. Po wrzawie medialnej z ratusza popłynęły zapewnienia, że miasto nie pozwoli na to, aby Wojnarowski został bezdomny.

Zobaczmy za trzy lata.

Szlachetne słowa i nóż w plecy

Jacek Kaczmarek

Niedawno opinia publiczna mogła zaznajomić się z zapewnieniami prezesa Okręgowego Zarządu PZD pana Zdzisława Śliwy o tym, iż żadna z rodzin będąca w trudnej sytuacji nie zostanie pozbawiona prawa do działki. Na dodatek władze PZD zapewniają, iż osobom będącym w trudnej sytuacji zostanie udzielona pomoc. Dowiedzieliśmy się, że zarządy ogrodów oraz PZD starają się uzyskać pomoc u władz miast i gmin dla osób zamieszkujących na terenach ogrodów działkowych.

Obraz władz PZD, jaki nam się jawi przed oczyma, to opiekuńcza i pomocna organizacja, dla której każdy działkowiec oraz jego problemy życiowe są bardzo istotne. Wielu działkowców, wierząc w dobre intencje, zwraca się zatem o pomoc do zarządów ogrodów. Zazwyczaj są to osoby, które w żaden sposób nie są w stanie same rozwiązać problemu. Tak postąpił jeden z działkowców mieszkający wraz z żoną i trójką dzieci na ogrodzie w Poznaniu przy ul. Czechosłowackiej. Porusza się na wózku inwalidzkim, gdyż ze względu na chorobę amputowano mu nogę. Trudności w poruszaniu się po ogrodowych alejkach szczególnie doskwierały w okresie wiosennym i jesiennym, gdy gliniaste podłoże uniemożliwiało samodzielne przemieszczanie się bez pomocy silnej osoby. Poprosił więc zarząd ogrodu o pomoc, która miała polegać na utwardzeniu nawierzchni alejki prowadzącej do jego ogrodu tak, aby mógł samodzielnie poruszać się na wózku inwalidzkim. Na początku zarząd ignorował prośby pana Darka, który nie rezygnował i wystosował ostatecznie pismo z prośbą o pomoc do Urzędu Miasta Poznania – właściciela terenu. Niestety urzędnicy miejsca nie mogli pomóc panu Darkowi, jednak zwrócili się w drugiej połowie kwietnia 2015 r. piśmiennie z prośbą o zajęcie się sprawą do Prezesa OZ PZD Poznań, pana Zdzisława Śliwy.

Na reakcję nie trzeba było czekać. Przecież interweniował sam prezes. W jaki sposób zarząd ogrodu postanowił pomóc panu

Darkowi? Pierwszy cios padł w czerwcu 2015 r., gdy pan Darek otrzymał piśmiennie upomnienie, iż zamieszkuje na terenie ogrodu oraz posiada ponadnormatywną altanę, co jest niezgodne z prawem. Został zawezwany do doprowadzenia działki do stanu zgodnego z prawem do dnia 31 października 2015 r. Pan Darek odwołał się od tego upomnienia. Wskazał, iż wystąpił do Urzędu Miasta Poznania o udzielenie pomocy mieszkaniowej. Urzędnicy miejsca w przesłanej odpowiedzi poinformowali pana Darka, iż nie mogą udzielić pomocy mieszkaniowej, ponieważ pan Darek... ma zaspokojone potrzeby lokalowe.

20 listopada 2015 r. padł drugi cios. Zarząd ogrodu wypowiedział umowę dzierżawy działkowej. Termin wypowiedzenia mija 31 grudnia 2015 r. Zatem zarząd ogrodu, mając na uwadze trudną sytuację pana Darka, pozbawia go jedynego miejsca, w którym jest w stanie się utrzymać i to w samym środku zimy. Nie wskazał natomiast miejsca, gdzie ów niepełnosprawny, chory na raka pan ma się podziać wraz ze swoją rodziną. Nic nie szkodzi, najważniejsze, że problem z utwardzeniem alejki został rozwiązany i to w sposób wyjątkowo szybki i sprawny.

Empatia władz PZD i troska jest widoczna na każdym kroku. Szkoda, że dotyczy wyłącznie działaczy PZD. Na koniec warto dodać, iż pan Darek oddał sprawę do sądu i w pierwszej instancji zapadł wyrok niekorzystny dla niego. Jak widać, polskie państwo woli mieć na utrzymaniu bezdomnego niż osobę zamieszkujejącą na terenie ogrodu działkowego, która płaci podatki do miejskiej kasy.



Przegląd zagospodarowania działek w ROD

Rafał Zawadzki

11 maja 2016 r. Prezydium Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców podjęło uchwałę nr 146/2016 w sprawie realizacji projektu pod nazwą: „Powszechny przegląd zagospodarowania ROD i działek w 2016 roku”. Jak podaje PZD, przegląd ten rozpoczął się w całej Polsce 1 czerwca 2016 r. Ze szkoleń do tego działaczy utworzono komisje oceniające prawidłowe zagospodarowanie i wykorzystanie ROD i działek.

Jak tłumaczy PZD: „Wszystko po to, aby ogrody mogły w jeszcze lepszy sposób służyć działkowcom i społeczeństwu. Powszechny przegląd pozwoli na zdiagnozowanie potrzeb i oczekiwań względem ogrodów działkowych oraz kierunków, w których powinny się rozwijać”. Ale czy taki naprawdę jest cel tego przeglądu? W jaki sposób w praktyce jest on przeprowadzany i czy wyniki będą adekwatne do rzeczywistego stanu? Na podstawie rozmów z działkowcami z ogrodów, na których już były komisje oceniające działki oraz z rozmów z członkami zarządów przygotowujących ogród do wizytacji, postaram się Państwu przybliżyć to od strony praktycznej.

Jesienią 2015 roku zarządy ogrodów zostały zapytane przez Okręgowe Zarządy PZD o sytuację na swoim ogrodzie dotyczącą ilości ponadnormatywnych budowli, ilości takich budowli zgłoszonych do nadzoru budowlanego, ilości wypowiedzeń umowy dzierżawy działkowej, ilości działek zamieszkałych oraz ilości osób zameldowanych. Na podstawie informacji, które wróciły do OZ PZD w Poznaniu (a wiem, że nie wszystkie zarządy udzieliły tych informacji, a niektóre je zaniżyły z obawy przed poniesieniem konsekwencji), 5 grudnia 2015

r. w uchwale 1/V/2015 ujawniono, że „Uzyskane dane z ogrodów wskazują, iż budownictwo ponadnormatywne występuje w naszym Okręgu w 76 rodzinnych ogrodach działkowych, a łączna liczba ponadnormatywnych budowli jest szacowana na 2000, z czego w ogrodach miejskich (głównie w Poznaniu) – 867 i podmiejskich – 1133. Zarządy ROD, korzystając z posiadanych uprawnień, a także wykonując ustawy o obowiązkach, zgłosiły 200 budynków do kontroli przez PINB. Potwierdzenie samowoli budowlanej przez organ stało się przyczyną wypowiedzenia umowy dzierżawy działkowej w 18 przypadkach. Jeszcze bardziej niepokojące są dane o zamieszkiwaniu na terenie ogrodów”. Pisaliśmy o tym wielokrotnie, ale powtórzmy – wg poznańskiego PZD mieszka ponad 3,8 tys. osób. Już te dane, choć zaniżone, pokazują przerażający obraz skali prawdziwego stanu ogrodów działkowych tylko w skali jednego okręgu.

Te niepokojące dane dotyczące wypowiedzenia umów dzierżawy działkowej zatruwały wielu działkowców. Dlatego Stowarzyszenie Ogrodów Działkowych Forsycja, Komitet Organizacyjny Stowarzyszenia Ogrodów Działkowych Kajka oraz Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów postanowiły przeciwstawić się rugo-

waniu działkowców w ROD. Po nagłośnieniu sytuacji, po rozmowach z Rzecznikiem Praw Obywatelskich i politykami, o sprawie zrobiło się głośno w całej Polsce. Dziś oczywiście PZD mówi, że problem ten jest niewielki i dotyczy tylko kilku ogrodów, ale z jakiegoś powodu wystraszone się działań RPO i postanowiono przeprowadzić przegląd działek, tłumacząc, że wcześniej robione były tylko badania, a ostatni przegląd miał miejsce w 2008 roku. Niestety, dopóki społeczeństwo działkowców będzie zastraszone, a przegląd będzie przeprowadzany przez „przełożonych”, a nie zewnętrzną niezależną grupę do sprawdzenia problemu, nigdy nie poznamy rzeczywistej skali problemu mieszkalności na ogrodach oraz ponadnormatywnych altan.

Za pieniądze działkowców powołano i wyszkolono członków komisji. Nie wierzymy, że działają – jak to się już w związku przyjęło chyba zawsze mówić – „społecznie”. W uchwale 145/2016 Prezydium Krajowej Rady Polskiego Związku Działkowców z dnia 11 maja 2016 r. w § 5 napisane jest, że środki finansowe będą pochodziły z Funduszu Statutowego i Funduszu Oświatowego. Jak duże kwoty z naszych składek zostały na to przeznaczone, pewnie nigdy się nie dowiemy.

A jak ogrody przygotowują się do takiej wizytacji okrzykniętej wielkim hasłem „Powszechny przegląd zagospodarowania ROD i działek w 2016 roku”? Podczas rozmów z działkowcami, a także z członkami zarządów na ogrodach działkowych, byłem przerażony podejściem do tematu. To kolejna farsa w wydaniu zastraszonych zarządów, bojących się działkowców i opłaczonych z naszych składek rzekomo uczciwych komisji sprawdzających ogrody. Okazuje się, że przed przyjściem komisji z PZD zarządy wydają polecenia dla osób mieszkających, by: wyprowadziły samochody poza ogród, pochowały suszące się pranie, pozamykały lub wywiozły z działek zwierzęta, a najlepiej na ten dzień wyjechały z ogrodu. Byłem zszokowany, słysząc te opowieści. Pytam, dlaczego? Skąd takie pomysły i takie nastawienie, które dla mnie nie mieści się w głowie, mimo że technika powtarza się na kilku ogrodach, z którymi rozmawiałem. Dlaczego wspólnie nie zagramy uczciwie i nie pokażemy naprawdę wielkości problemu. Okazuje się, że wytłumaczenie jest banalnie proste. Przedstawił mi je jeden z poznańskich prezesów. Problem ukrywany jest przed PZD ze strachu przed konsekwencjami i dalszymi zaleceniami w protokole pokontrolnym.

Prezesi ogrodów nie chcą wyrzucać działkowców ze swoich działek. Oczywiście mówię tu o prezesach rozumiejących losy ludzkie, a nie patrzących na swój dobry wizerunek i stanowisko w PZD. Tłumaczenie zarządów jest takie: gdy związek dowie się, że na danym ogrodzie zamieszkuje wiele osób, będzie domagał się konkretnych działań ze strony zarządów, a w tym przypadku wypowiedzenia umów dzierżawy działkowej. Gdyby zarząd nie wykonywał poleceń, na ogród może zostać wprowadzony zarząd komisaryczny, który zrobi to za nich. Zarządy nie chcą tego robić, więc ze strachu ukrywają problem. Ale czy tzw. komisje się tym przejmują? Otóż nie! Te całe przeglądy to kolejne mydlenie oczu wynikami uzyskanymi przez koleśkowskie układy. Komisje, dla dobrego wrażenia, spacerują kilkoma alejami na ogrodzie, nie sprawdzając rzeczywistego stanu. Wyniki umieszczane w protokole są z reguły liczbami podanymi przez zastraszone zarządy. Nie ludźmy się, że ta farsa, którą przeprowadza PZD, przedstawi rzeczywisty obraz stanu zagospodarowania działek. Już z pewnością możemy powiedzieć, że wyniki będą przekłamane i nie poznamy skali problemu zamieszkiwania na ogrodach działkowych i ponadnormatywnych altan.

Poznań: Nowe zasady otrzymywania mieszkań socjalnych i problemy mieszkańców ROD

Od kilku lat Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów naciska na władze miasta o zmianę polityki mieszkaniowej poprzez liczne petycje i inne działania, również pikety i demonstracje działaczy i działaczek WSL. Liczne interwencje w urzędach, gdzie pokazywaliśmy, jak niesprawiedliwie są traktowani mieszkańcy naszego miasta, spowodowały do pierwszych rozmów działaczy z urzędnikami odpowiedzialnymi za politykę mieszkaniową.

Do nacisków tych dołączyli działkowcy ze stowarzyszeń ogrodowych „Forsycja” i „Kajka”, a ostatnio „Stowarzyszenie Sarmacka”. Wspólnymi siłami i wieloma rozmowami doprowadziliśmy do tego, że dnia 07.06.2016 r. Rada Miasta Poznania uchwałą Nr XXX/443/VII/2016 zmieniła zasady przy-

znawania lokali socjalnych i lokali mieszkaniowych. Na razie jest to program pilotażowy, który według nas ma wiele niedoskonałości, ale i tak jest to krok milowy w polityce mieszkaniowej Poznania. Pozwoli on sprecyzować, jakie grupy ludzi i ilu stara się o mieszkania komunalne i socjalne.

Dotychczas przy rozpatrywaniu wniosków pod uwagę brane były tylko dwa kryteria, a mianowicie dochodowe i metrażowe. Właśnie to drugie kryterium nie pozwalało uznać prawa do mieszkania z zasobów komunalnych, jeżeli wnioskodawca posiadał na osobę 5m² pokoju. Nieważne było, gdzie i w jakich warunkach mieszka. Kryterium metrażowe było bezwzględnie przestrzegane.

Obecnie pozostawiono kryterium dochodowe, a w miejsce kryterium powierzchni mieszkalnej wprowadzono system punktowy. Właśnie w tym systemie punktowym znalazła się grupa ludzi, o których walczyliśmy, a mianowicie osoby zamieszkujące ROD.

Dotychczas działkowcy, którzy złożyli wniosek o mieszkanie, pomimo złych

warunków i zamieszkiwania w altanach dostawali odpowiedź, że mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe (kryterium 5m² na osobę). Obecnie za zamieszkiwanie na działkach dostają dodatkowe punkty. Do tego: jeśli działkowiec ma nieletnie dzieci, sam lub ktoś z rodziny jest osobą niepełnosprawną, mieszka w granicach miasta Poznania od lat, starał się o otrzymanie lokalu w poprzednich latach, nie ma zadłużenia czynszowego – to za każdą taką „cechę” otrzymuje punkty, które będą sumowane. Dlatego bardzo ważne jest to, na co zwracamy szczególną uwagę, aby skrupulatnie wypisywać wnioski i dobrze je udokumentować, ponieważ przy ich rozpatrywaniu naliczone punkty zadecydują o miejscu na corocznej liście.

W pouczeniu do wniosku czytamy: „Analiza wniosku odbywa się na podstawie systemu punktowego określonego w załączniku do uchwały. Punkty będą naliczane zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym na dzień złożenia wniosku, we wniosku należy podać okoliczności, które zostaną wiarygodnie udokumentowane przez wnioskodawcę. Wszelkie zmiany mogące mieć wpływ na punktację mogą być zgłaszane w formie zastrzeżeń do projektu rocznej listy socjalnej lub mieszkaniowej”.

Wnioski są dość obszerne, bo 13-stronicowe. Można je pobrać na stronie internetowej www.bip.poznan.pl. Jest tam także umiesz-

czona Uchwała wraz z załącznikiem. Wnioski także są dostępne w siedzibie Biura Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania przy ul. Matejki 50.

Kryterium dochodowe z przyczyn oczywistych pozostaje i wygląda następująco. Umowy najmu mogą być zawierane z osobami, które osiągają określone w uchwale Rady Miasta Poznania dochody. Średni miesięczny dochód uprawniający do uzyskania pomocy mieszkaniowej od miasta nie może przekroczyć:

a) w przypadku ubiegania się o najem lokalu socjalnego:

- 1100,56 zł/os. w przypadku gospodarstwa wieloosobowego (125% kwoty najniższej emerytury),
- 1540,79 zł/os. w przypadku gospodarstwa jednoosobowego (175% kwoty najniższej emerytury),

b) w przypadku ubiegania się o najem lokalu mieszkalnego:

- 1540,79 zł/os. w przypadku gospodarstwa wieloosobowego (175% kwoty najniższej emerytury),
- 1981,01 zł/os. w przypadku gospodarstwa jednoosobowego (225% kwoty najniższej emerytury).

Badany jest dochód osiągnięty w okresie 12 miesięcy poprzedzających rok ustalenia projektu listy (socjalnej/mieszkaniowej) lub 12 miesięcy poprzedzających rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu socjalnego/mieszkalnego.



Stop wysiedleniom!

Pikieta w obronie działkowców

Na początku lipca pod siedzibą Polskiego Związku Działkowców (PZD) w Poznaniu odbyła się manifestacja działkowców mieszkających na rodzinnych ogrodach działkowych (ROD). W zgromadzeniu pod hasłem „Stop wysiedleniom” udział wzięło kilkadziesiąt osób, w tym przedstawiciele ROD przy ulicy Czechosłowackiej w Poznaniu, których protest głównie dotyczył. Na ręce władz PZD złożono petycję domagającą się zaprzestania kampanii wymierzonej przeciwko działkowcom, którzy mieszkają na ROD. Protestowi towarzyszyło duże zainteresowanie ze strony mediów.

Była to trzecia z kolei demonstracja w Poznaniu w obronie lokatorów ROD. Dwie poprzednie odbyły się pod urzędem miasta i urzędem wojewódzkim. Przypominajmy, że zgodnie z danymi same-

go PZD na Rodzinnych Ogrodach Działkowych (ROD) w Poznaniu i okolicy zamieszkuje łącznie 3885 osób na 1787 działkach. Według danych mieszkańców skala zjawiska jest większa, a lokatorów działek przybywa. Blisko połowa z nich posiada zameldowanie. Zdecydowana większość znalazła się na działkach, ponieważ nie miała innej możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. W tej liczbie są również rodziny, które padły ofiarą „czyścicieli kamienic”. Mieszkańcy działek, pomimo starań o przydział mieszkań komunalnych, wielokrotnie spotykali się z odmową, gdyż gminy utrzymywały, że dzięki ROD mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

Pomimo protestów rozpoczętych z początkiem tego roku i rozmów odbytych w urzędzie miasta poznański PZD kontynuuje dzia-



Protestujący działkowcy składają petycję w siedzibie poznańskiego PZD

łania, które ostatecznie mają spowodować wysiedlenie mieszkańców działek. Na przykład na ROD im. Mikołaja Kopernika przy ulicy Czechosłowackiej w Poznaniu wypowiedziano umowy dzierżaw w 5 przypadkach, a członkostwo w PZD w 16 przypadkach. Jako po-

wód wskazywano zamieszkiwanie na działkach. Podobne przypadki miały miejsce także na ogrodach w Suchym Lesie i Swarzędzu. Niezależnie od PZD organizacje działkowców, zawiązywane obecnie komitety protestacyjne oraz Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów odbierają te działania jako wstęp do przymusowego wysiedlenia działkowców z poznańskich i podpoznańskich ogrodów.

Jak czytamy w oświadczeniu organizacji działkowców i WSL: „Koronnym argumentem PZD jest wprowadzenie nowej ustawy o ROD z 2013 r., która jednoznacznie zabrania zamieszkiwania na ROD i posiadania nadmetrażowych altan. Jednak za stanowiskiem mieszkańców działek przemawia Konstytucja RP, która w art. 75 jasno określa, że: Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. Tymczasem, jak dobrze wiemy, konstytucyjne zapisy były przez władze publiczne ignorowane. Według NIK

samorządy zaspakajały zapotrzebowanie na mieszkania socjalne na poziomie niekiedy nieprzekraczającym 1–2% rocznie. W okresie obowiązywania wyżej wspomnianego zapisu konstytucyjnego (od 1997 r.) budowano średniorocznie w Polsce jedno mieszkanie komunalne na gminę! W ostatnich latach buduje się ich coraz mniej, a w 2015 r. oddano do użytku najmniejszą liczbę mieszkań komunalnych od połowy lat 90. – 1687 lokali. Należy przy tym podkreślić, iż PZD zarządza ogrodami, które ulokowane są na gruntach w przeważającej mierze formalnie należących do samorządów. Jest on faktycznie organizacją zawiadującą majątkiem i dobrem publicznym. Powstają oczywiście pytania: dlaczego ustawa o ROD i interesy nomenklatury PZD mają być stawiane ponad art. 75 Konstytucji i Ustawę o ochronie praw lokatorów? Dlaczego wytykana działkowcom samowola budowlana jest z taką gorliwością zwalczana, a z drugiej strony władze publiczne przez kilka dekad bezkarnie ignorowały potrzeby mieszkaniowe i zaniedbały budownictwo socjalne, łamiąc tym samym art. 75 Konstytucji?” Mieszkańcy działek domagają się abolicji.

Pewna historia

W styczniu 2005 r. Artur kupił działkę. Nikt wtedy nawet nie myślał o tym, że będziemy tu mieszkać. W kwietniu okazało się, że Artur choruje na zaburzenia obsesyjno-kompulsywne, ma napady lęku, depresję i nerwicę. Człowiek w tym stanie nie ma siły na życie. Po trzydziestu latach mieszkania z rodzicami-alkoholikami, gdzie wieczne libacje i awantury, normalny człowiek w końcu sięgnął. Ogród był formą terapii. W sierpniu okazało się, że jestem w ciąży. Przyszło znowu załamanie, bo gdzie się podziejemy z dzieckiem? Ja bez pracy, Artur na lekach, niezdolny jeszcze do podjęcia pracy i reszta oszczędności, za które nie byliśmy w stanie wynająć żadnego mieszkania.

U mnie na wsi z moimi rodzicami i czwórka rodzeństwa na dwóch pokojach jak mieliśmy zamieszkać? A u niego w bloku, gdzie libacje i awantury, nie było mowy. Wtedy przyszła nam z pomocą mama kolegi, która była skarbnikiem tutaj na działkach. Zorganizowała wszystko na budowę altany. W zamian za to chodziliśmy pomagać innym na działkach. Porozmawiała z prezesem i pozwolili nam tu zamieszkać. W kwietniu 2006 przyszła kontrola z urzędu miasta, aby sprawdzić, czy tu mieszkamy. Był przy tym prezes, wyraził zgodę na meldunek i potwierdził, że mieszkamy. Byliśmy pierwszymi, którzy zamieszkali na naszych działkach. Od samego początku płacimy po-

datek do urzędu miasta za altanę. Nikt się na nas nie skarży, wszystko płacimy na czas, chociaż nieraz jest nam ciężko, ale rachunki najważniejsze. Zaufaliśmy im, a teraz po jedenastu latach chcą się nas pozbyć. A my mamy tylko tę działkę. Gdzie mamy iść, jak nie mam żadnych oszczędności, żeby wynająć mieszkanie? Nikt się tym nie interesuje, że mąż z tą chorobą będzie walczył do końca życia, bo raz jest dobrze, a za chwilę choroba wraca i pół roku na lekach i wizytach u lekarza. Kiedyś, jak przyszła do nas kobieta z MOPR-u, to stwierdziła, że jak nie jesteśmy alkoholikami i narkomanami, to nam się nic nie należy. Mam żal do zarządu ROD, bo klepali nas po ramieniu i twierdzili, że nic do nas nie mają. Ja nie wiem, jak długo psychicznie to wytrzymamy.

Co słyhać w „Zielonej Rzeczpospolitej”?

Rafał Zawadzki

„LATO 2016 W ROD – PRAKA, WYPOCZYNEK, WALKA” – takimi słowami rozpoczyna się wydawana przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców najnowsza gazетка rozsyłana na ogrody należące do PZD. Oczywiście najbardziej zastanawia mnie „WALKA” – czyżby chodziło o walkę z działkowcami? A może o walkę o posadę w strukturach związku? Być może autor w kolejnym numerze uchyli rąbka tajemnicy.

W numerze tym opisywana jest rozmowa z Prezesem Eugeniuszem Kondrackim, który mówi: „... Nie przypadkiem mówi się o ogrodach działkowych „RODOS”, nawiązując do greckiej wyspy, gdzie wypoczywa się wspaniale, tyle, że za niemałe pieniądze...”.

Duża część poświęcona jest dość głośnemu, lecz przez wiele lat ukrywanemu, a ostatnio ujawnionemu problemowi zamieszkiwania i budowania ponadnormatywnych altan. Oczywiście drwi się z działkowców, którzy w obecny czas znaleźli się w patowej sytuacji, mimo że budownictwo ponadnormatywne powstawało przez dziesiątki lat, a Związek

i prezesi na ogrodach dawali ciche przyzwolenie, bo niektórzy z nich sami posiadali już ponadnormatywne altany.

W artykule „Działkowcy nie chcą w ogrodach dzikich lokatorów” jest między innymi zamieszczona wypowiedź tzw. działkowca z ROD im. Mikołaja Kopernika w Poznaniu, który pisze: „Ogarnia mnie pusty śmiech, kiedy czytam, że działkowcy, którzy pobudowali się na działkach, żyją na skraju ubóstwa, że nic nie mają”. Czy to jest naprawdę powód do śmiechu? Zastanawiam się, który działkowiec z tego ogrodu tak się wyraża, no chyba nie prezes ogrodu, który zasiada w Okręgowym Zarządzie Polskiego Związku Działkowców w Poznaniu, który, z tego co wiem, pozabawił już praw do działki z tytułu zamieszkiwania i ponadnormatywnych altan pięć rodzin, a kilkunastu działkowców pozbawił członkostwa w PZD.

Albo kolejna wypowiedź Pana Szymona z Torunia, który twierdzi, że „konflikty będą takie kwestie jak chociażby wywóz śmieci, zanieczyszczenia środowiska nieczystościami z nie-

szczelnych szamb, awarie sieci wodociągowej i energetycznej na skutek nadmiernego eksploatacji, rozjeżdżania alejek ogrodowych samochodami, trzymanie na działkach luzno biegających psów”. Czy Pan się zastanowił nad tym, co Pan napisał? Jaki jest problem ze śmieciami, skoro jest naliczony ryczałt od działki? Czy nieszczelne szamba mają naprawę tylko mieszkający? A może trzeba im pogratulować, że mają szamba. Przecież do tej pory wiele działek, na których nie występuje zamieszkiwanie, nadal nie posiada w ogóle szamb. Czy wierzy Pan w to, że działkowcy nie załatwiają swoich potrzeb? Dobrze Pan zna temat zakopanych beczek bez dna bardzo modnych na ogrodach działkowych, nigdy nie wybieranych. W tym nie widzi Pan problemu? Czy naprawdę mieszkający przodują w zanieczyszczeniu nieszczelnymi szambami? Czy awarie sieci wodociągowej i energetycznej na skutek nadmiernego eksploatacji są naprawdę winą mieszkających, czy świadomie próbuje Pan skłócić działkowców, zrzucając wszystko na nich? My-

ślę, że wypowiedź Pana Szymona na temat luzno biegających psów jest spowodowana uprzedzeniem wobec osób mieszkających, ponieważ nie ma żadnych dowodów, czyje są te psy. No chyba, że Polski Związek Działkowców zrobił co do tego kolejne badania, o których nikomu nie powiedział.

Ogólnie odnoszę wrażenie, że zakładka „Działkowcy nie chcą w ogrodach dzikich lokatorów” powstała wyłącznie po to, by zaszczuć działkowców niemieszkających przeciwko mieszkającym, co rodzi kolejne konflikty w społeczności działkowej. Brawa dla autora, jeśli taki był jego cel.

Kolejnym artykułem kpiącym z trudnej sytuacji działkowców jest tekst „Biedni z autem za sto tysięcy”, w którym autor pisze, że według badania przeprowadzonego w ROD (nie pytajcie, kto i gdzie takie badania przeprowadził, chyba wie o nich tylko wąska grupa wtajemniczonych, bo przecież nie sami działkowcy), największą grupą wśród zamieszkujących ROD stanowią osoby posiadające domy ponadnormatywne. Oczywiście pada nowa teoria, że ich al-

tany są w większości przypadków piętrowe, których zgodnie z prawem nie powinno być w żadnym ogrodzie (nie podano do tej teorii żadnej wykładni prawnej). Nie omieszkało użyć stwierdzenia, że działkowcy to cwaniacy, którzy świadomie, a czasami wręcz złośliwie naruszają prawo. Osobiście chciałbym poznać opisanego w artykule biednego działkowca, który jeździ autem za pół miliona złotych i mieszka na działkach. Czy w te bzdury jeszcze ktoś wierzy? Bo ja nie wierzę w to, że jeśli ktoś faktycznie posiada auto za pół miliona, to mieszka w altanie na ogrodzie działkowym. Swoją drogą prawo nie zabrania mieć takiego auta i posiadać działki w ROD do celów rekreacyjnych.

Oczywiście nie można opierać się tylko na krytyce, ponieważ osobiście przyznaję, że gazetka ta zawiera także kilka artykułów przydatnych w uprawianiu działki w Rodzinnych Ogrodach Działkowych, takich jak: „Naukowcy liczą pszczoły. Pomożecie?”, „Ślimaki na działce”, „Mały kleszcz – duży problem”, „Idealna na działki karłowata czereśnia”.

Wałbrzych // Likwidacja PZD szansą na rozwój ogrodów w Polsce

Ryszard Dudek

Grupa Niezależna z ROD „Podzamcze” z Wałbrzycha wita wolnych działkowców i gratuluje udanych secesji z PZD. Niestety wymogi ustawy o ROD takiej szansy dużym ogrodom nie dają, a ROD „Podzamcze” to ponad 2,5 tys. działek. Dopóki nie zmienią się przepisy, ROD „Podzamcze” musi tkwić w tej skostniałej strukturze.

Niemniej jednak działkowcy z wałbrzyskiej Grupy Niezależnej (GN) noszą przeslanie wolności i nadzieję na przyszłość, bo nawet w tej zniewolonej, centralnie sterowanej organizacji, jaką jest PZD, istnieją niezależne środowiska, które skutecznie działają. Przede wszystkim dają działkowcom poczucie wolności i ochrony przed butą i arogancją. Głównym zadaniem GN jest informowanie działkowców, bo rzetelna i aktualna informacja może przeciwstawić się tej propagandzie uprawianej z lubością przez funkcjonariuszy PZD. Właśnie ostatnio dowiedzieliśmy się, skąd wynika ta aktywność, a wyjaśnienie jest banalne – chodzi o kasę. Wszystkie wystąpienia rzekomych działkowców, stanowiska podejmowane przez poszczególne organy PZD, to wysoko opłacana działalność propagandowa etatowych aktywistów PZD. Faktycznie można to nazwać finansowym eldorado, bo działacze PZD nie ponoszą przy tym żadnej odpowiedzialności. Ale zmieniły się czasy i skuteczność tej indoktrynacji jest żadna, bo kogo dzisiaj obchodzi stanowisko jakiejś działkowej egzekutywy – właśnie chyba tylko struktura PZD jest w tym zainteresowana, a zwłaszcza tzw. Krajowa Rada. Cechą wspólną tych wszystkich wystąpień jest informowanie okręgów i naczelnego, dożywotniego prezesa. Tak, jest to patologia, macie Państwo rację, ale działkowcy nie mają na to żadnego wpływu. Przeszkodą jest koncentracja władzy. Funkcje w PZD dostają tylko wybrańcy, godni zaufania rodzinnej kamaryli, która od ponad 30 lat pasożytuje przy kasie działkowców. Przykład z naszego podwórka, gdzie aktywistka PZD ma etaty dyrektora biura okręgu, inspektora ds. terenowo-prawnych, ale pełni także funkcje sekretarza zarządu okręgu i członka zarządu ROD „Podzamcze”. Ciekawe jest to, kiedy ona uprawia ogród i czy w ogóle go użytkuje, bo dzisiaj standardem jest to, że działacze w PZD uprawiają tylko swoje stołki.

PZD trzeba jak najszybciej zlikwidować, odsunąć od zarządzania naszymi ogrodami, bo każdy dzień, tydzień czy miesiąc trwania PZD to wymierne straty dla polskiego ruchu działkowego. Nasze działkowe pieniądze, zamiast na utrzymanie i rozwój naszych ogrodów, lądują w kieszeniach działaczy PZD. Zawsze znajdzie się kolejny pretekst do drenowania naszej kasy. Przyczynił problem altan, to prezes PZD zarządził tzw. „Powszechny przegląd zagospodarowania ROD i działek w 2016 r.” Czy nie brzmi to jak dawna propaganda? Co to oznacza? PZD nie wie, czym dysponuje, a po drugie chce dać zarobić działaczom PZD, bo ci będą tworzyć działkowe inspekcje, a wzorem ma być PRL-owska IRCH-a.

Wniosek jest oczywisty: PZD nadal głęboko tkwi w PRL-u, zapewnia ochronę i daje aktywistom PZD szansę na zarobek, ale tym razem ta akcja może spalić na panewce, bo ten przegląd to gigantyczna praca i pytanie: czy PZD odpowiednio wynagrodzi działaczom włożony trud i zaangażowanie? Wcześniej wymieniona działaczka obiecuje na prawo i lewo pieniądze innym działaczom PZD, ale może okazać się, że są to obietnice bez pokrycia. Oczywiście ma ona poczucie bezkarności, bo co jej można zrobić? Nic, chroni ją struktura PZD, radcy prawni zatrudnieni na etatach w okręgach, a nadto sama dba o swoje interesy i np. nie udostępnia informacji na temat funduszy zewnętrznych, tworząc wokół siebie klimat osoby niezastąpionej. Niemniej jednak Grupa Niezależna ma wgląd w to, co dzieje się w okręgu, bo nawet działacze PZD nie akceptują takich nadużyć.

To tyle tytułem przedstawienia się, bo GN ma na swoim koncie wydanych XXVI Komunikatów, liczne publikacje, wystąpienia (na FB) a także filmy dot. działkowej patologii, które publikowane są w serwisie YouTube, konto RealizacjaDemokracji.

Niebawem przedstawimy Państwu opis 6-letniej batalii działkowca o prawo użytkowania swojego ogrodu, bo właśnie tym zajmują się dzisiaj działacze PZD, którzy, wykorzystując zajmowane stanowiska i pieniądze działkowców, rugują swoich oponentów z działek. Póki co, proszę propagować nasze hasło: „Likwidacja PZD – szansą na rozwój ogrodów w Polsce”.

Mieszkańcy toruńskiej Winnicy walczą o swoje

m.

Winnica to niewielka prawobrzeżna część urzędowa Torunia usytuowana tuż przy nowo wybudowanym moście samochodowym przez Wisłę. Fragment Winnicy stanowi niedawno wybudowane osiedle bloków, w których na mieszkania mogą decydować się albo osoby zamożne, albo decydujące się na wieloletni kredyt.

Tylko obietnice

Sytuacja, która jest tu opisana, dotyczy tej części osiedla, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nowo wybudowanego mostu, a na której znajdują się domki jednorodzinne zamieszkiwane przez wiele rodzin. O ten właśnie teren toczy się spór mieszkańców z władzami miasta. Rzekomą istotą problemu jest fakt, że domy powstałe na osiedlu Winnica to w większości samowola budowlana. Poprzednie władze Torunia obiecały uregulować sytuację prawną budynków, jednak do tego nie doszło. Niektórzy mieszkańcy nawet od 60 lat (!) mieszkają na Winnicy słysząc obietnice kolejnych rządzących, że sprawa ta zostanie pozytywnie załatwiona. Jak twierdzą mieszkańcy, obecny stan niepewności sprawia, że część osób nie stara się inwestować w swoje domostwa w obawie przed wyrzuceniem pieniędzy w błoto w przypadku ewentualnych eksmisji.

Ponadto od 1994 roku mieszkańcy bezskutecznie starają się mimo własnych projektów doprowadzić do powstania na terenie osiedla wodociągu. Mimo że osiedle znajduje się kilka minut drogi samochodem od centrum Torunia będącego na liście UNESCO i aspirującej Stolicy Kultury, mieszkańcy osiedla nie mają bieżącej wody! Mimo że miasto za unijne pieniądze wybudowało tam kanalizację.

W cieniu dewelopera

Obecny plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje, że na Winnicy mogą stać wyłącznie domki jednorodzinne o niskiej zabudowie. Magistrat natomiast, na obecną chwilę, podejmuje kroki zmierzające ku temu, aby zmienić plan zagospodarowania przestrzennego na zabudowę wielorodzinną, co oznacza w praktyce powstanie w tym miejscu osiedla bloków.

Mieszkańcy Winnicy boją się o swoje domostwa i starają się od wielu lat uregulować sytuację prawną budynków. Złożyli w tej sprawie wiele dokumentów i otrzymali wiele zapewnień z ratusza. Sytuacja wydawała się zmierzając

w dobrą stronę. Działki, na których mieszkają, zostały już nawet urzędowo podzielone. Jednak sprawy zaczęły przybierać inny obrót.

Pierwsze osoby zaczynają dostawać wypowiedzenia umów dzierżawy. Dlaczego tak się dzieje? Czyżby rządzący wywietrzyli interes i liczą na dobry układ z deweloperami, skoro próbują zmienić plan zagospodarowania przestrzennego umożliwiając budowę bloków mieszkalnych? Wiadomo, że jedna z warszawskich pracowni architektonicznych przedstawiła w 2015 roku plan zagospodarowania Winnicy uwzględniający tylko wysoką zabudowę.

Slamsy?

Domy na Winnicy to dorobek całego życia ludzi, którzy w wielu przypadkach nie chcą niczego za darmo, chcą wykupić swoje działki i mieszkać tam, gdzie mieszkają od wielu lat. W domach, w które włożyli dużo pieniędzy i pracy. Sytuacja dotyczy ok. 50 rodzin. Władze miasta zwodzą mieszkańców

wiele lat sprawiała, że nie było odpowiednich warunków, dzięki którym rodziny te mogłyby mieszkać w innym miejscu na innych zasadach? Skoro miasto nie ma odpowiedniej polityki mieszkaniowej, to ludzie muszą radzić sobie sami i posuwają się do tego typu rozwiązań. Jest to naturalne dążenie do zaspokojenia podstawowej potrzeby ludzkiej, czyli potrzeby dachu nad głową dla siebie i swojej rodziny. Dzisiaj mieszkańcy Winnicy słyszą, że „mieszkają w slamsach i trzeba z tym coś zrobić dla dobra wszystkich”.

Protest

W związku z tą sprawą na jednej z sesji rady miasta (16.06.2016) pojawili się mieszkańcy domagający się respektowania ich praw i liczenia się z ich zdaniem. Ze względu na formalnych odrzucono jednak wniosek mieszkańców, w którym przedstawili projekt uchwały dotyczącej uwłaszczenia działek, na których od wielu lat stoją ich domy. Na



Winnicy wieloletnimi obietnicami i wydaje się, że nie traktują Torunia jako miejsca, gdzie żyją ludzie przywiązani do swoich domów, ulic, parków itp. W imię pseudopostępu gotowi są swoimi decyzjami skrzywdzić wiele rodzin. Czy ważniejszy jest interes deweloperów od dobra mieszkańców?

Miasto to tkanka ludzka, a nie firma, którą się zarządza z wyłącznym nastawieniem na zysk. Argumentem przeciwników rozwiązania proponowanego przez mieszkańców Winnicy jest twierdzenie, że mieszkańcy sami są sobie winni, skoro świadomie zdecydowali się na dzierżawę terenu i mieszkanie w domach z nieuregulowaną sytuacją prawną. Co zatem mieli zrobić ludzie chcący godnie żyć i mieszkać, skoro polityka miasta prowadzona przez

proteście zjawilo się ok 25 osób (mieszkańcy i osoby solidaryzujące się z nimi). Ze względu na powszedni dzień pracy i stosunkowo wczesną godzinę do akcji mieszkańców nie mogło dołączyć wiele osób, które ich popierają.

Jeden z protestujących podczas sesji zabrał głos, przedstawiając swoje racje i innych właścicieli domków. Obecne były liczne lokalne media zainteresowane nagłośnieniem sprawy. Niestety rada miasta przegłosowała projekt uchwały powodujący rozpoczęcie prac nad nowym projektem zagospodarowania przestrzennego. Mieszkańcy Winnicy jednak się nie poddają, mają swojego prawnika i biorą sprawy w swoje ręce. Liczą jednak na wsparcie, do czego wszystkich zachęcamy. Sprawa jest rozwojowa i o jej przebiegu będziemy informować na bieżąco.



Dzień Dziecka – pierwszy oddech wolności

Jacek Kaczmarek

Komitet Organizacyjny Stowarzyszenia Ogrodów Działkowych KAJKA działa na terenie ogrodów im. E. Orzeszkowej w Poznaniu, które znajdują się pomiędzy ulicami Wrzesińską i Gnieźnieńską. Ogród położony jest nad malowniczym niewielkim stawem. Działkowcy zgromadzeni w Komitecie Organizacyjnym Stowarzyszenia Ogrodów Działkowych (K.O.S.O.D.) KAJKA, widząc niegospodarność zarządu, który nie dbał o infrastrukturę ogrodową, a ludzi traktował jak zło konieczne, postanowili wziąć sprawy w swoje ręce.

Po ujawnieniu przez nich nieprawidłowości, jakich zarząd ogrodu się dopuścił, Okręgowy Zarząd PZD wprowadził zarząd komisaryczny. Jednak działania zarządu komisarycznego ukierunkowane były wyłącznie na porządkowanie dokumentacji. Członkowie zarządu komisarycznego nie mieli ochoty wsłuchiwać się w głos i potrzeby działkowców. Nie skoncentrowano się na bieżących potrzebach, a jedynie na celach wyznaczonych przez kierownictwo OZ PZD. Jednym z głównych założeń miało być wręczenie wypowiedzeń członkostwa dla działkowców skupionych w Komitecie. Na szczęście członkowie K.O.S.O.D. KAJKA dowiedzieli się o planowanej akcji i w porę nagłośnili sprawę, co ostatecznie zniechęciło PZD do dalszego działania.

Mając pełen obraz sytuacji, postanowiono zgłosić członków poprzedniego zarządu do prokuratury. Obecnie trwa zakrojone na szeroką skalę śledztwo w sprawie, jednak jest kwestią czasu, gdy osoby z zarządu usłyszą zarzuty prokuratorskie. Idąc za ciosem, działkowcy zebrali wymaganą ilość podpisów pod wnioskiem o zwołanie nadzwyczajnego walnego zebrania w celu odwołania zarządu komisarycznego. Działkowcy

chcieli sami decydować o sprawach swojego ogrodu. Podczas walnego zebrania, które odbyło się 22 maja, został odwołany zarząd komisaryczny, a w jego miejsce skutecznie powołano nowy zarząd z wyboru Działkowców.

Pomimo iż kasa ogrodu świeci pustkami, a do zapłaty są rachunki, działkowcy żyją nadzieją na lepsze jutro. Aby scalić społeczność działkową, a przede wszystkim dać choć trochę radości dla dzieci działkowców, został zorganizowany Dzień Dziecka. Pierwsza impreza działkowa od ośmiu lat! Przygotowania trwały cztery miesiące i mimo zawirowań na ogrodzie oraz niezbyt przychylną postawę zarządu komisarycznego udało się uzyskać wszelkie wymagane zgody i pozwolenia. Działkowcy uporządkowali teren i zwożąc ponad 35 ton piasku, stworzyli boisko do... piłki plażowej. Dzięki pozyskaniu sponsorów, którzy bardzo hojnie wspomogli działkowców, można było każdemu z blisko setki dzieci przekazać na koniec imprezy, torbę z upominkami, a zwycięzcom licznych zabaw i konkurencji przekazać cenne nagrody w postaci zaproszeń do restauracji na desery lodowe oraz rowery górskie. Dzieci raczyły się watą cukrową i popcornem, a dorośli ciastami upieczonymi przez działkowców oraz kiełbaskami z grilla, większym chlebem ze smalcem oraz świeżymi surówkami i sokami. Ogromne wsparcie dla organizatorów okazała firma WITO. Dzięki wspaniałej postawie wszystkich Pracowników, z panem Tomaszem Zglinickim na czele, wszystkie dzieci bawiły się radośnie podczas festynu i mogły korzystać z wielu atrakcji. Poza występem profesjonalnego zespołu tańca ze Środy Wielkopolskiej festyn uświetniła obecność zastępu Straży Pożarnej z JRG 3. Dzieci

mogły z bliska zwiedzić wóz bojowy oraz spróbować swych sił w obsłudze dyszy strażackiej pod ciśnieniem. Dzięki ogromnej cierpliwości panów strażaków każde dziecko mogło przez chwilę poczuć się prawdziwym strażakiem.

Osiągnięcia, jakich dokonali działkowcy, są dobrym zwiastunem, by skorzystać z możliwości, jaka nastąpi pod koniec roku w postaci możliwości wyodrębnienia ogrodu ze struktur PZD i poprowadzenia go przez sto-

warzyszenie jakie chcą założyć działkowcy. Jest to szczególnie ważne, zważywszy, iż działacze PZD nie ustają w dążeniu do wysiedlenia osób zamieszkujących na terenie ogrodu.



„10 tygodni, które wstrząsnęły Kwitnącą Doliną”

Działkowiec z Warszawy

W założeniu miał to być jeden film, a powstał serial zbliżający się do 50 odcinków. „10 tygodni, które wstrząsnęły Kwitnącą Doliną” stał się dokumentem obrazującym działania Polskiego Związku Działkowców. Powstał w 2009 r. i do tej pory obejrzało go ponad 40 tysięcy osób. Analityka jest bezwzględna. Ponad 200 tysięcy powtórek, kilka tysięcy kopii na prywatne dyski.

Kto ogląda „10 tygodni...”? Pod względem przedziałów wiekowych najliczniejszą grupę stanowią osoby w przedziale 55–64 – 31%. Drugą jest grupa 65+ – 25%, trzecią 25–34 – 20%. 84% widzów ogląda filmy na komputerach, 12% na telefonach komórkowych, 3,7% na tabletach i 0,3% na telewizorach.

Pierwszy odcinek powstał we wrześniu 2009 r., a jako tło muzyczne towarzyszyła mu etuda rewolucyjna Chopina. Drugi narodził się w styczniu 2010 r., kiedy doszło do agresji PZD na niespodziewaną skalę. Na ogród sprowadzono firmę ochroniarską mającą spacyfikować działkowców. SODTV była w 2012 r. dwa razy na posiedzeniach Try-

bunału Konstytucyjnego podczas orzekania o niezgodności ustawy o ROD oraz obserwowała obrady komisji sejmowej uchwalającej kolejną ustawę.

W 2014 r. zmieniono czołówkę filmu i dodano adres kontaktowy. I wtedy runęła lawina protestów. Z całej Polski pisali działkowcy o tym, co dzieje się na ich ogrodach i jak są traktowani. I ani jednego negatywnego. Zyskałiśmy niezwykłą popularność, a przede wszystkim wiedzę, czym jest PZD. Pakiet dokumentów, jaki jest w naszym posiadaniu, mierzy 30 cm wysokości.

Okazało się, że starsze panie przynoszą laptopy na działkę, skrzykują się SMS-ami i przy zasłoniętych oknach oglądają to, co

pokazujemy. Jeden z działkowców znany z poczucia humoru, kiedy dzwoni, pyta, czy to Wolna Europa. „Bo tylko od Was – mówi – dowiaduję się prawdy tak skrzętnie ukrywanej przez działaczy związkowych. Jak mówią działkowcy w „opowieści z mchu i paproci”, nikt już nie wierzy.

Przez 7 lat próbowano uczyć nas na różne sposoby. Oczywiście padło typowe dla komuny pytanie: Kto to finansuje? Interwiewowano na Facebooku i Youtube. Jeden z prezesów OZ-tu gorąco namawiał działaczy do nieoglądania tych filmów, bo zawierają one akcenty antyzwiązkowe (!). Kretyństwo do n-tej potęgi.

Próbowano działkowcom wmówić, że finansują nas dewe-

loperzy albo reklamy przyklejone przy niektórych filmach. Nic z tego. Zdziwilibyście się, jaki mamy budżet.

Rosła za to świadomość działkowego ludu, a z nią coraz więcej osób przekonywało się, że racja jest po naszej stronie. Cieszy nas, że działkowcy, którzy kiedyś pisali listy protestacyjne, dziś są prezesami stowarzyszeń.

W odróżnieniu od PZD nie marnotrawimy związkowej kasy. Finansujemy się sami. A pracy jest sporo. Każdy film po emisji zarchiwizowany zostaje na płycie. Kopie zapakowane w polistyrenowe pudełka otrzymują eleganckie okładki z numerem filmu. Potem wysyłane są pocztą według opracowanego rozdziel-

nika zainteresowanym instytucjom.

Działacze zarzucają programom zbyt dużą agresywność. Ale przy filmach Jerzego Urbana czy pani Barbary z baśka.tivi prowadzący to mały pikus. „10 tygodni...” to dokument przemijającej epoki. Prekursor nowego porządku, który niechybnie nadejdzie. Parafrazując pewne powiedzenie: Koła będą się toczyć do zwycięstwa.

Jak nas znaleźć? Wpisać w przeglądarkę Youtube: „10 tygodni, które wstrząsnęły Kwitnącą Doliną”. Miłego oglądania!

Dlaczego dochodzi do eksmisji?

Jarosław Urbański
Anastazja Wieczorek-Molga

12 maja w godzinach przedpołudniowych zablokowano w Poznaniu eksmisję dwojga schorowanych ludzi zamieszkałych w kamienicy przy ul. Małeckiego. Najpierw zabarykadowano budynek od środka, nie wpuszczając do niego policji. Kolejną formą nacisku była spontaniczna pikietą na zewnątrz zorganizowana siłami Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów (WSL) i Federacji Anarchistycznej. W wyniku tych działań udało się skłonić komornika i towarzyszących mu lekarzy do odstąpienia od wykonania kolejnej eksmisji na bruk.

Eksmiowane małżeństwo dostało przydział na mieszkanie jeszcze w czasach PRL, potem jednak po kamienicę zgłosił się spadkobierca. Broniony lokator przez 40 lat pracował w elektrociepłowni, lecz gdy stracił pracę, po krótkim czasie rodzina wpadła w długi. Miał trzy udary, z powodu miażdżycy grozi mu amputacja stopy. Jego żona także choruje. Dziś większość stosunkowo wysokiej emerytury rodzina wydaje na leki oraz systematycznie spłacane zadłużenie. Według przepisów nie przysługują im jednak ani mieszkanie socjalne, ani komunalne, a jednocześnie są zbyt biedni, by wynająć mieszkanie na tzw. wolnym rynku. To tylko jeden z wielu przykładów eksmitowanych lokatorów.

Eksmisji tyle samo

Każdego roku na początku kwietnia rozpoczyna się sezon eksmisyjny. Przymusowe wyprwadki dotyczą zarówno lokatorów mieszkań i domów prywatnych, spółdzielczych, jak też komunalnych. Główną przyczyną wysiedlenia jest zadłużenie spowodowane najczęściej zdarzeniami losowymi, takimi jak opisane powyżej.

Na utratę lokalu narażone są w pierwszej kolejności osoby dotknięte chorobą, wypadkiem, utratą pracy czy innego typu dochodu (renty). Nie bez znaczenia są także przypadki nagłych i wysokich wzrostów czynszów, zmiany własnościowe (przejęcie kamienicy przez prywatnego właściciela), rosnące ceny mediów (prądu, gazu, wody). Biorąc pod uwagę często w ostatnim czasie podnoszony fakt, iż w Polsce zarobki są za niskie, a zatrudnienie niestabilne, zadłużenie czynszowe nie jest niczym specyficznym. Z opłatami za mieszkanie zalega

od 20 do 40% lokatorów. Każdego roku mieszkanie traci kilkadziesiąt tysięcy osób, w tym ponad 8 tys. jest eksmitowanych siłą przez komornika, nierzadko w asyście policji.

A jak wygląda sytuacja w Poznaniu? Dokładne dane dotyczące eksmisji z zasobów spółdzielczych i prywatnych nie są znane. WSL szacuje, że dotyczą one od kilkuset do 1,5 tys. rodzin każdego roku. Liczbę eksmisji z poznańskich zasobów komunalnych (które stanowią jedynie kilka procent wszystkich mieszkań w mieście) pokazuje tabela. Jest ich z reguły powyżej 140 w roku. Wcześniej, przed 2011 rokiem, dokonywano kilkanaście, góra 50 eksmisji rocznie.

Liczba eksmisji komorniczych z zasobów komunalnych w Poznaniu	
2011	140
2012	140
2013	183
2014	143
2015	143

Tymczasowe mydlenie oczu

Utracie pracy i mieszkania często towarzyszą dramatyczne okoliczności. Rzadko kto traktuje ten problem z lekceważeniem. Zwolennicy brutalnych eksmisji najczęściej jednak powołują się na przypadki nieodpowiedzialnych czy tzw. trudnych lokatorów. Kilka wybranych spraw służy im za uzasadnienie dotychczasowej polityki wysiedleń obejmującej tysiące najemców. WSL zawsze twierdziło, że eksmisje nie są żadnym sensownym rozwiązaniem problemu, zwłaszcza wtedy, gdy odbywają się one do tzw. pomieszczeń tymczasowych. W 2015 roku ze 143 eksmisji z poznańskich zasobów komunalnych aż 108 dokonano do lokali tymczasowych. Podobnych przypadków w zasobach prywatnych i spółdzielczych jest wielokrotnie więcej. Nikt nie bada dokładnie, co z tymi ludźmi dzieje się w momencie utraty takiego lokalu, a co następuje zwykle bardzo szybko. Może nim być np. hotel robotniczy, gdzie cena za pokój sięga 30 zł za dobę, a brak płatności oznacza „wystawienie” lokatora z walizkami za drzwi hotelu, dosłownie z dnia na dzień. Eksmisja do lokalu tymczasowego

to często po prostu eksmisja „na bruk” przeprowadzana w dwóch etapach, aby ukryć jej dramatyczne konsekwencje przed opinią publiczną.

Naszym zdaniem te osoby, które ostatecznie stracą mieszkanie, trafiają z powrotem na rynek, wynajmują lokal i – prędzej czy później – nie są w stanie za niego zapłacić, gdyż komercyjne ceny najmu są dla nich za wysokie. Zwłaszcza przy ciągnących się za nimi zadłużeniach i egzekucjach komorniczych. Aby uchronić się przed komornikiem, który zajął rachunek bankowy lokatora, podejmuje on najczęściej zatrudnienie „na czarno”, a tym samym z reguły niestabilne i nisko płat-



ne. A to oznacza podatność na zadłużenie czynszowe w nowo wynajętym lokalu.

Podwójne awizo

Problemem jest też stan lokali socjalnych w Poznaniu. W zasadzie przez wiele lat traktowano przydział lokalu socjalnego jak rodzaj kary i wygnania. Tak jakby system chciał się zemścić za to, że ktoś sprawia za dużo problemów. Stan lokali socjalnych jest niekiedy tak zły, a lokalizacja tak absurdalna, że lokatorzy nierzadko odmawiają jego przyjęcia, pomimo rozpaczliwej sytuacji, w jakiej się znaleźli.

W 2015 roku na 97 złożonych przez miasto Poznań ofert zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w 42 przypadkach została ona odrzucona. Nierzadko ludzie ci trafiają na dyżury interwencyjne WSL. Często przyczyną odmowy jest wskazanie lokali w barakach i pomieszczeniach o fatalnym stanie technicznym, zawilgoconych lub np. z zewnętrzną ubikacją typu toi-toi. Bywa, że pracownicy Zarządu Komunalnego Zasobu Lokalowego (ZKZL) nie uwzględniają stanu zdrowia osób eksmitowanych do lokali socjalnych, np. przydzielając matce opiekującej się dorosłym synem chorym na schizofrenię paranooidalną (napady agresji) 11-metrowy pokój. Do

takich sytuacji dochodzi, mimo że w świetle prawa w takim przypadku wymagany jest dla niego osobny pokój.

Inny problem pojawia się w momencie, kiedy właściciele kamienic domagają się od miasta wysokich odszkodowań z powodu niewskazania przez nie lokalu socjalnego lokatorom z wyrokami eksmisyjnymi. Prawnicy ZKZL dogadują się za plecami lokatorów z właścicielami, podpisują umowy w zamian za wskazanie lokalu socjalnego, nie oglądając się na jego stan, naciągając ustawowe wymogi, a niekiedy nawet spodziewając się, że lokator po prostu odmówi, a wówczas miasto ma „ręce czyste”, a właściciel może usunąć niechcianego mieszkańca.

Wreszcie ZKZL skreśla z listy tych, do których nie dotrą oferty dotyczące lokali socjalnych wysłane pocztą. Jeżeli po dwukrotnym awizie nie zostaną podjęte, uważa się je za doręczone. Zamiast dokładnie sprawdzić powód nie-

przydział mieszkania socjalnego, z którego dostarczenia miasto musiałoby się wywiązać. Nie znamy przypadku, aby w interesie publicznym ZKZL wnosił przed sądem odwrotnie – o przydział mieszkania lokatorom. Bywa, że miasto motywuje swoje działanie po prostu brakiem lokali socjalnych.

Po pierwsze mamy w tym przypadku kompletną nierównowagę w procesie o eksmisję. Przeciwno przeważnie uboższemu lokatorowi występują połączone siły właściciela i miasta. Brak przydziału mieszkania socjalnego jest z reguły dobrą wiadomością dla właściciela, dlatego że otwiera drogę do szybkiego wysiedlenia najemcy i wynajęcia lub sprzedaży opróżnionego mieszkania na wolnym rynku. Inaczej właściciel musiałby wstrzymać się z eksmisją do czasu wskazania przez miasto lokalu socjalnego. Problem polega na tym, iż miasto z jednej strony wnioskuję o niezasądzenie

pobrania awiza (a zdarzało się, że był nim np. długotrwały pobyt w szpitalu), miasto odsyła sprawę ad acta, czyli jako załatwioną. Stosuje tutaj procedury postępowania cywilnego, zamiast postępowania administracyjnego (Kpa).

Podobnie można zapytać, co się dzieje z osobami, które – realnie czy formalnie – nie przyjmą przydziału do lokalu socjalnego. Tak jak w poprzednim przypadku często trafiają na komercyjny rynek najmu, gdzie cena wynajęcia mieszkania jest 10-krotnie wyższa od czynszu socjalnego – jednego, na którego było stać lokatora. I oczywiście oznacza to pojawienie się spirali zadłużenia i w konsekwencji zagrożenia kolejnym wysiedleniem.

Interwencja

Innym z absurdów dotychczasowej polityki mieszkaniowej Poznania jest nadużywanie przez ZKZL instytucji tzw. interwencji ubocznej. Polega ona na tym, że przedstawiciel ZKZL ma prawo udziału w sprawach o eksmisję, jakie prywatni właściciele wytaczają swoim lokatorom. Celem interwencji jest dbałość o interes publiczny. Do tej pory był (i jest) on rozumiany przez ZKZL bardzo wąsko i formalnie. Zarząd z reguły wnosi przed sądem, aby ten, orzekając o eksmisji, nie

lokalu socjalnego, a z drugiej doskonale wie, że eksmisja do lokalu tymczasowego w praktyce oznacza nabycie prawa do „sojalki”. Z tą różnicą, że okres oczekiwania na mieszkanie socjalne staje się problemem nie miasta, nie właściciela, ale zadłużonego lokatora, któremu de facto powinna się należeć pomoc. To jeden z mechanizmów, który ujawnia nam, jak władze publiczne bronią interesów określonych grup (klas) społecznych. W tym przypadku na sali sądowej.

Podsumowując, możemy powiedzieć, że eksmisjom towarzyszy nie tylko wiele nieprawidłowości, ale przede wszystkim brak wyobraźni i wrażliwości na sytuację innego człowieka. W wielu przypadkach są to osoby o niskim, a nawet bardzo niskim dochodzie i statusie materialnym, które traktuje się protekcjonalnie i paternalistycznie, a czasami nawet z ledwo skrywaną pogardą. Najgorsze w tym wszystkim jest to, iż tego typu stosunek jest niejako wpisany także w polskie ustawodawstwo lokatorskie, orzecznictwo sądowe i tryb postępowania administracyjnego. Władze publiczne nie dostrzegają, że stosują i promują „rasizm ekonomiczny”, z którym trzeba wreszcie skończyć. Pierwszym krokiem powinno być zaprzestanie przymusowych wysiedleń.



Historia Sarmackiej, czyli 18 lat konfliktu z miastem Poznaniem w pigułce

Elżbieta Skrzypczyńska

„Sarmacka” – tak właśnie określa się osiedle mieszkaniowe stanowiące jedenaście przylegających ulic, wybudowane w 1933 roku. Twórcą osiedla był Marian Spychalski, który przed wojną pracował, jako urbanista miasta Poznania. To on wpadł na pomysł stworzenia osiedla, które zaspokoił brak mieszkań w trudnych czasach bezrobocia i biedy.

Początki

Miasto na ten cel przekazało tereny należące do Skarbu Państwa, odebrane w 1928 roku z majątku Naramowice, za niezapłacenie podatków. Władze Miasta pozytywnie odniosło się do takiego rozwiązania, bo było ono korzystne dla władz i mieszkańców. Podjęto stosowną uchwałę, dało materiały, wsparło fachową opieką i włączyło w budowę domów przyszłych mieszkańców osiedla.

Na 174 wydzielonych geodezyjnie działkach stanęły identyczne domki o powierzchni ok. 30 m². Każdy z domków składał się z pokoju, kuchni i werandy. Teren wokół domku miał być zagospodarowany jako ogród, który miał zapewnić własne warzywa i owoce. Materiały przekazane na budowę domów miały być płacone lub odrobione przez lokatorów. Po ich spłaceniu, domy miały przejść na własność lokatora.

II Wojna Światowa zmieniła wszystko. Do dziś nie doszło do wyjaśnienia, na ile domy zostały spalane/odpracowane. Po wojnie osiedle przejęło miasto i skomunalizowało. Odwieczny problem – brak mieszkań – dawał małe szanse na opuszczenie osiedla przez mieszkańców, pomimo powstawania nowych dzielnic dookoła Sarmackiej. W tamtym okresie urzędnicy miasta twierdzili, że na 30 metrach kwadratowych, bez wody (pompy były posadowione w ulicach), bez łazienek i WC (na ogrodach były pobudowane przysłówkowe serduszka – doły kloaczne) można spokojnie żyć. Ze względu na brak reakcji urzędników oraz ze względu na małą powierzchnię użytkową, uniemożliwiającą normalne funkcjonowanie ciągle powiększających się rodzin, mieszkańcy na własną rękę rozpoczęli rozbudowę i ulepszenie swoich domostw. Początkowo mieszkańcom grożono karami administracyjnymi. Miasto, widząc, że mieszkańcy wyręczają urzędników z ich obowiązków generują coraz większe zyski dla miasta (płacą czynsz i samodzielnie utrzymują osiedle), zaakceptowało takie rozwiązanie. W ten sposób od pięciu pokoleń osiedle Sarmacka funkcjonuje od 83 lat!

Zmagania z urzędem

Opisać ostatnie 18 lat to naprawdę niełatwe zadanie. Opasłe tomy korespondencji z urzędami, niezliczone spotkania, dziesiątki rozpraw sądowych wiążą się z ciągłym udowadnianiem, że Miasto działa niezgodnie z przepisami

prawa. Dziesiątki odwołań od niesłusznych wypowiedzi tytułu najmu, które miały być sposobem odzyskiwania kolejnych działek, teraz tak atrakcyjnych dla potencjalnych inwestorów.

A wszystko zaczęło się w 1998 roku. Mieszkańcy osiedla, widząc zmiany w Polsce i mieście Poznaniu, rozpoczęli starania o wykup najmowanych lokali. Działania najemców doprowadziły do tego, że w 2002 roku urzędnicy miejscy chcieli mieszkania komunalne w ogrodach przekształcić w ogrody rodzinne (ROD), co w dalszej perspektywie miało skutkować wypowiedzeniem najmu bez prawa do lokalu zamiennego. Mieszkańcy Sarmackiej, ufając władzy, podpisali podsunęte im umowy dzierżawy ogródka działkowego. 54 rodziny, w większości seniorzy, podpisali się pod niekorzystnymi dla nich dokumentami. Takie nieetyczne postępowanie urzędników spowodowało powstanie i zarejestrowanie Stowarzyszenia Sarmacka. Dzięki jego działaniom udało się udaremnić poczynania władz i miasto odstąpiło od tego pomysłu przekształcenia Sarmackiej w ROD, a podpisane umowy zostały wycofane.

Nie można powiedzieć, że 18-letnia obrona przed kolejnymi działaniami i decyzjami urzędników to rzecz łatwa. Niezliczona ilość kontroli, inwentaryzacji, ciągle nakazy i zakazy przeplatały się kolejno przez lata istnienia Stowarzyszenia. Przełom nastąpił w czerwcu 2013 roku. Po dziewięciu latach działań Stowarzyszenia Sarmacka, dzięki przychylności radnych Rady Osiedla Naramowice, na którą zawsze mogli liczyć mieszkańcy, weszła w życie uchwała Rady Miasta Poznania umożliwiająca wykup mieszkań jednorodzinnych posadowionych na gruncie.

Do dziś wielu Poznaniaków z niej skorzystało. Niestety dla mieszkańców Sarmackiej ta uchwała jest martwa. Obecnie nawet najemcy domków w pierwotnym stanie, czyli bez nakładów najemców, mają wstrzymywaną procedurę sprzedaży.

Nowa władza?

Duże nadzieje mieszkańcy pokładali w nowym władzowcu miasta Poznania – Jacku Jaśkowiaku. Sprawa Sarmackiej była jednym z postulatów poparcia dla prezydenta w drugiej turze wyborów.

Po wygranych wyborach prezydent odwiedził mieszkańców. Wydawało się wtedy, że rozumie on problemy i stanowisko przedstawiane przez mieszkańców, którzy wskazywali, że nieetycznym i niezgodnym z prawem jest płacenie przez najemcę za nakłady, które samodzielnie poniósł, a któ-

rych miasto nigdy mu nie zwróciło, choć oczynszowało dodatkowo powierzchnie jak własną. Mieszkańcy nie chcieli również płacić za samodzielnie wybudowane szamba i dokonane nasadzenia czy utwardzenie terenu. Jeszcze wtedy prezydent Jaśkowiak przekonywał, iż nie może zrozumieć podstaw działania poprzedniego władzowca oraz nie jest w stanie racjonalnie wytłumaczyć, dlaczego

wym zrzeczeniem się wszystkich roszczeń przez najemcę – zrzeczenie się odszkodowania za poniesione nakłady i ulepszenia, zrzeczenie się roszczeń za zwrot nieprawidłowo naliczanego przez lata czynszu.

W związku z zmianą stanowiska przez władzowca miasta oraz faktu, że nie przedstawiono Sarmackiej podstaw prawnych, w oparciu o które Miasto stawia



sprzedaż Sarmackiej nie ruszyła przez tyle lat. Na powyższe mieszkańcy mieli prostą odpowiedź – poprzedni prezydent musiał mieć plany związane z tym terenem. Jego działania wstrzymujące sprzedaż indywidualną najemcom, dokonane podziały wtórne parceli, potwierdzały, iż teren ten wydawał się być za dobrym dla mieszkańców, bo miał (ma) dużą wartość dla deweloperów.

Powyższe J. Jaśkowiak skwitował – „Ja proszę Państwa w Sarmackiej nie mam żadnego interesu. Zapewniam Państwa, iż Miasto to nie firma, a ludzie nie cytryna, żeby wszystko przeliczać na zyski” – tak mieszkańców zapewniał Prezydent.

W ślad za tymi słowami, we wrześniu 2015 r. został powołany zespół ds. sprzedaży, który miał doprowadzić do sprzedaży Sarmackiej, która według Prezydenta miała się zakończyć z końcem I kw. 2016 r. Tak się jednak nie stało. Co więcej, do dnia dzisiejszego nie sprzedano ani jednej parceli, nawet tych trzech, bez problematycznych nakładów.

Ultimatum miasta

10 grudnia 2015 r. odbyło się spotkanie zespołu ds. sprzedaży z dyr. WGN B. Gussem oraz prezydentem. Na tym spotkaniu poinformowano członków Stowarzyszenia Sarmacka o przekazaniu pełnomocnictwie dla Gussa. Na tym spotkaniu Prezydent arbitralnie poinformował o całkowitej zmianie swojego stanowiska, bez podania przyczyn. Prezydent uwarunkował sprzedaż nieruchomości całkowitym i bezwarunko-

swoje żądania, w marcu 2016 r. Stowarzyszenie zamówiło opinię prawną przygotowaną przez kancelarię zewnętrzną i przedstawiło swoje stanowisko w tej sprawie. Było ono zgodne z przepisami prawa (co potwierdzili urzędnicy miejscy), stwierdzając, że nie ma przeszkód natury prawnej w rozstrzygnięciu proponowanym przez Sarmacką. Urzędnicy podkreślili, że do rozwiązania konfliktu potrzebna jest tylko dobra wola polityczna prezydenta miasta, której obecnie po prostu nie ma.

Brak woli sprzedaży potwierdza również fakt, że prezydent od grudnia ubiegłego roku unika spotkania ze Stowarzyszeniem Sarmacka, mieszkańcami osiedla, jak również członkami zespołu, który sam powołał. Co więcej, prezydent miasta nie odpowiada na żadne pisma, w których przedstawiciele mieszkańców prosili bez skutku o spotkanie. Czując bezsilność i wyczerpaną drogę administracyjną, Stowarzyszenie Sarmacka, którego członkiem jest również radna dzielnicowa Anna Wachowska-Kucharska, poprosiło o pomoc Rzecznika Spraw Obywatelskich, który w Poznaniu odbierał nagrodę im. Anny Laszuk.

Stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich

Pan Krzysztof Olkowicz, w zastępstwie pana Adama Bodnara, odwiedził mieszkańców Sarmackiej i poprosił o przedstawienie posiadanych dokumentów i korespondencji. Po zapoznaniu się z nimi, jako niezależny urzędnik zabiegający o sprawiedliwość społeczną, złożył zapewnienia

o pomocy prawnej ze strony biura i wystąpił do prezydenta Poznania z pismem, które miało wyjaśnić, czy wskutek zaniedbania lub zaniechania urzędniczego nie nastąpiło naruszenie prawa. W dniu 12.05.2016 r. Rzecznik Praw Obywatelskich skierował stosowne pismo do prezydenta Poznania. W piśmie tym wskazał, że wobec bezspornego ulepszenia nieruchomości przez mieszkańców osiedla Sarmacka za słuszne i uzasadnione uznaje ich oczekiwania nabycia własności tych nieruchomości za cenę, która będzie uwzględniała poniesione nakłady. Rzecznik prosił Prezydenta Miasta o wyjaśnienie, dlaczego wnioski o wykup lokali nie

zostały rozpoznane, oraz poprosił o przedstawienie stanowiska, jakie obecnie zajmuje Pan Prezydent w sprawie nakładów poczynionych przez najemców.

Protest

Z posiadanych informacji wynika, iż pomimo upływu tak długiego czasu, Rzecznik w ogóle nie otrzymał odpowiedzi na wysłane przez niego pismo. Ignorancja władz miasta sprawiła, że w dniu 20.06.2016 r. pod Urzędem Miasta odbyła się pikietka mieszkańców Sarmackiej, która miała przypomnieć prezydentowi o niedotrzymaniu przedwyborczych obietnic.

Mieszkańcy wręczyli petycję na ręce wiceprezydenta, który wyszedł do tłumu zamiast pana Jaśkowiaka. W trakcie pikietki poparcie dla Sarmackiej przekazała Rada Osiedla Naramowice, Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów, niezależne stowarzyszenia działkowców Forsycja i Kajka, które podobnie jak my walczą o dach nad głową i spokojne życie w wybudowanych przez siebie domach.

Sarmacka solidaryzuje się z mieszkańcami ROD i tak jak oni uważa, że jeżeli miasto nie jest w stanie zapewnić lokali mieszkalnych swoim mieszkańcom, to obowiązkiem i rolą władzowca jak i podległych mu urzędników jest merytoryczne i uczciwe zajęcie się problemami mieszkańców, które są wynikiem zaniedbań urzędniczych, a nie niszczenie ludzi i udawanie, że takie problemy same się rozwiążą, bo przecież mieszkańcy mający roszczenia szybko się starzeją!

Prawo budowlane w aspekcie działkowca Rodzinnych Ogrodów Działkowych

Robert Perlicjan

Na przestrzeni lat 1965–2016 r. Prawo budowlane różnie się kształtowało i w mojej ocenie było zbyt restrykcyjne. Nawet uzasadnienie celowości restrykcji uderzało w obywateli chcących wyjść poza ramy dyktatu ustawodawczego. W oparciu o doświadczenie zdobyte podczas prowadzonych spraw z dziedziny prawa budowlanego i administracyjnego, które są głównym kierunkiem moich zainteresowań, daje się zauważyć, że restrykcyjność prawa budowlanego wykorzystywana jest dla indywidualnych sporów sąsiedzkich.

Zapomina się natomiast o idei i doniosłości ustawodawstwa wyrażonej m.in. w art. 7 Konstytucji RP w zasadzie państwa prawnego i art. 4 Prawa budowlanego, która daje każdemu prawo do zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże do niej prawo i jest zgodna z przepisami. Wskazuje tu na obwarowania wymiarowe, które zgodnie z rozporządzeniem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Poz. 528 weszły w życie do ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych, zrównując wymiary altan-budynków do dopuszczalnego wymiaru 35m² dla działek na terenie miast i poza nimi.

Zatem pozostaje pod znakiem zapytania, jak dokonać obmiaru powierzchni zabudowy budynku. Problem pojawia się jak „diabeł”, gdy dotrzemy do szczegółów: na jakiej wysokości mierzyć, czy na jakiej kondygnacji przy budynkach o kształcie „grzyba”, czy tam, gdzie występują nawisy, gzymsy. Pozostaje też problem obmiaru wysokości, gdy budynek znajduje się na skarpie czy stoku. W prawie budowlanym brak jest definicji legalnej powierzchni zabudowy, a definicja orzecznicza odnosi się lakonicznie do normy PN-ISO 9836:1997 i sposobu i wysokości obmiaru.

Nasuwa się więc moja refleksja, czy jeśli zgodnie z paremią „nieznajomość prawa szkodzi” obywatel ma obowiązek znać ustawy, to czy obowiązek ten w tym samym stopniu przenosi się na znajomość samego orzecznictwa, które jest nie tak konkretne i jednomyślne co ustawa. Sam sposób obmiaru budynku ma niekiedy istotne znaczenie dla przesądzenia o jego legalności.

Legalność rzutuje bezpośrednio na możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy przez PZD i ograniczenie członkowi Związku praw w postaci zakazu sprawowania funkcji w PZD, co ujęte jest w Uchwale nr 362/2015r. wydanej przez Prezydium KR PZD z dnia 18 grudnia 2015 r.

Wskazuję więc na to, że mimo pewnych „ukłonów” ustawodawców w stronę obywatela prawo budowlane nie traci nadal na swej restrykcyjności.

Fałszywie pojawia się pogląd, nawet wśród organów architektoniczno-budowlanych, że w latach 80. można było budować ponadnormatywne altany na ogródkach działkowych. Nic bardziej mylnego.

Regulamin Pracowniczych

Ogrodów Działkowych uchwalony przez Krajową Radę POD w 1959 r. w § 17 wyraźnie zabraniał stałego zamieszkiwania na działce i w związku z tym budowania pomieszczeń przystosowanych do stałego zamieszkiwania. Już czytając ten zapis, można z pełnym przekonaniem stwierdzić, że zakaz zamieszkiwania na działkach nie jest uregulowaniem wprowadzonym w ustawie z 13 grudnia 2013 r., tylko obowiązuje niemal od początku istnienia ogrodów działkowych.

Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony przez Krajową Radę POD w 1965 r. w § 67 ust. 2 określał, że altana może mieć powierzchnię do 12 m², natomiast w ust. 3 tego paragrafu mówił o tym, że altana nie może być przystosowana do stałego zamieszkiwania.

Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony na VIII Krajowym Zjeździe Delegatów w Warszawie 15 listopada 1976 r. w § 70 określił, że powierzchnia zabudowy altany na terenach ogrodów o lokalizacji stałej nie może przekraczać 20 m², a jej wysokość 3 m.

Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony w dniu 29 października 1981 r. przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców na podstawie § 72 litera „i” Statutu PZD § 45 stanowił, że powierzchnia altany, w obrysie ścian zewnętrznych, nie może przekraczać: w ogrodach znajdujących się w granicach miast – 20 m², w ogrodach poza granicami miast – 35 m².

Regulamin Pracowniczego Ogrodu Działkowego uchwalony w dniu 25 listopada 1986 r. przez Krajową Radę Polskiego Związku Działkowców na postawie § 11.1 Statutu PZD w § 68 określał, że altana w pracowniczym ogrodzie działkowym może mieć powierzchnię: w ogrodach miejskich do 25 m², natomiast w ogrodach podmiejskich do 35 m².

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane art. 29 stwierdzała, że pozwolenia na budowę nie wymaga budowa altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 25 m² w miastach i do 35 m² poza granicami miast.

Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych w art. 13 ust. 1. wprowadziła zapis, że na terenie działki nie może znajdować się altana, której powierzchnia zabudowy przekracza powierzchnię określoną w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Ustawa o ROD znowelizowała prawo budowlane. Od 19 stycznia 2014 r. dopuszczalna powierzchnia zabudowy altany w miastach i poza miastami została zrównana we wszystkich ROD wynosi teraz 35 m².

Regulamin ROD uchwalony przez Krajową Radę PZD w dniu 1 października 2015 r. w § 7 zakazuje zamieszkiwania na działkach,

natomiast w § 44 określa dopuszczalną powierzchnię altany. Również zgodnie z § 5 i 6 zarząd ROD jest zobowiązany do pozbawienia członkostwa tych członków, którzy posiadają ponadnormatywne altany. Osoby naruszające prawo nie mogą również być wybierane do organów Związku, ani na żadną wybieralną funkcję.

Dlatego też te właśnie szczególne sposoby obmiaru budynku altany mogą być kluczowe dla przyszłych losów działkowca.

Zgodnie z ustaleniami rozdziału 5.1.2 Polskiej Normy PN-ISO 9836 : 1997 [1.12], przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajętej przez budynek w stanie wykonanym. Jest ona wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Przy czym należy tu uwzględnić krawędzie kondygnacji przyziemnej, a nie kondygnacji wyższej z jej częściami nadwieszonymi wystającymi poza lico zewnętrzne tej niższej kondygnacji przyziemnej.

Przy obliczaniu powierzchni zabudowy altan działkowych nie powinno się uwzględniać nie tylko tarasu, werandy i ganku o łącznej powierzchni zabudowy do 12 m², ale także takich podrzędnych elementów jak schody zewnętrzne, pochylnie i rampy zewnętrzne oraz studzienki doświetlające okienka piwniczne, bez względu na ich powierzchnię zabudowy.

W przypadku gdy np. taras o powierzchni do 12 m² został podparty nośną konstrukcją wsporczą w postaci słupów lub murków fundamentowych, to do powierzchni zabudowy altany działkowej powinno się doliczyć jedynie łączną powierzchnię zakotwionych w ziemi poszczególnych elementów tej konstrukcji wsporczej tarasu tj. powierzchnię przekroju poziomego słupów i ścian w styku z otaczającym je terenem. To stanowisko zajął mgr inż. Przemysław Grzegorz Barczyński, specjalista rzeczoznawca budowlany i specjalista w zakresie prawa administracyjnego. To stwierdzenie podzieliło również SKO w Olsztynie, powołując się na Polską Normę PN-ISO-9836:1997.

Pozostaje zatem konkluzja kierowana do ustawodawcy, czy nie warto zwiększyć dopuszczalnej powierzchni zabudowy, o co wielokrotnie wnosiliem w swoich opracowaniach prawnych?

POMOC PRAWNA
tel. 604713985



Rodzinne ogrody działkowe w nowej sytuacji prawnej, na podstawie Ustawy z dnia 13 grudnia 2013r. o Rodzinnych Ogrodach Działkowych.

ROD POZOSTAJĄCY w Stowarzyszeniu PZD	ROD WYODRĘBNIOWY w Nowe Stowarzyszenie
Osobowość prawna tylko dla PZD, ogród jest jedynie jednostką wykonującą decyzje „góry”.	Stowarzyszenie uzyskuje osobowość prawną i korzysta z niej w pełnym zakresie. Staje się silnym podmiotem chronionym prawem, dbającym o potrzeby działkowców i ogrodu. Z dniem uzyskania osobowości prawnej Stowarzyszenie przejmuje prawa do nieruchomości ROD, własność infrastruktury i środki na rachunkach bankowych ROD (art. 73 ust. 3).
Odpowiedzialność finansowa i prawna za działania i zobowiązania sięga do wszystkich jednostek organizacyjnych PZD, w tym także do ogrodów. Za zobowiązania PZD odpowiedzialne są również ogrody.	Odpowiedzialność wyłącznie za własne decyzje i zobowiązania. O strategicznych decyzjach dla ogrodu decyduje Walne Zebranie, a więc sami działkowcy.
Środki na ogród można uzyskać za zgodą i upoważnieniem PZD, ponieważ ubiegać o nie może Stowarzyszenie Ogrodowe (art. 17).	Stowarzyszenie Ogrodowe ma możliwość uzyskania środków z gminy oraz dodatkowych środków w postaci grantów i dotacji w ramach programów unijnych i regionalnych (art. 17).
W przypadku likwidacji całości, części ogrodu ROD lub czasowego zajęcia terenu PZD decyduje o warunkach i sposobie likwidacji w danym ROD podejmuje PZD (art. 18-19).	Decyzję o warunkach i sposobie likwidacji lub czasowego zajęcia terenu podejmuje Walne Zebranie Stowarzyszenia (art. 18-19).
Środki z likwidacji przejmuje Stowarzyszenie PZD i to ono decyduje o ich wydatkowaniu. Może je przeznaczyć na dotacje w innym ROD lub na bieżącą działalność, np. pensje w Okręgu czy Krajowej Radzie. Obecnie Fundusz Rozwoju już nie istnieje, ograniczenia w wydatkowaniu również (art. 18-24).	W przypadku likwidacji, Stowarzyszenie, jako właściciel majątku i użytkownik terenu, przejmuje środki za infrastrukturę ogrodu i prawo do gruntu zamiennego i może je przeznaczyć na odtworzenie, modernizację w swoim ogrodzie (art. 18-24).
Stowarzyszenie PZD i działkowcy są zwolnieni z podatków i opłat (art. 54-56, art. 60).	Stowarzyszenie i działkowcy są zwolnieni z podatków i opłat (art. 54-56, art. 60).
Obowiązek przeznaczenia i odtworzenia ogrodów należy do właściciela gruntu (art. 10).	Obowiązek przeznaczenia i odtworzenia ogrodów należy do właściciela gruntu (art. 10).
Roszczenia osób trzecich są zaspokajane poprzez wypłatę odszkodowań (art. 25-26).	Roszczenia osób trzecich są zaspokajane poprzez wypłatę odszkodowań (art. 25-26).
Prawa i obowiązki działkowca określa rozdział 4 ustawy.	Prawa i obowiązki działkowca określa rozdział 4 ustawy.
Statut Stowarzyszenia przyjmuje Zjazd złożony z wybranych przedstawicieli.	Nasz statut przyjmuje Zebranie Działkowców z danego ROD.
Wysokość składki członkowskiej ustala Krajowa Rada, jest ona niezależna od potrzeb ogrodu.	Wysokość składki członkowskiej ustala Walne Zebranie Stowarzyszenia i jest ona uzależniona od potrzeb ogrodu i oczekiwań działkowców.
Kontrolę sprawuje komisja rewizyjna. Przekazuje informacje organowi sprawującemu nadzór nad jednostką kontrolowaną, czyli OZ lub KR PZD.	Kontrolę nad finansami sprawować będzie Urząd Skarbowy, a nie PZD. Możliwość uzyskania statusu organizacji Pożytku Publicznego.

Stowarzyszenie Ogrodów Działkowych Forsycja
ul. J. H. Dąbrowskiego 506, 60-451 Poznań
www.forsycja.sod.cal.pl | | tel. 605457265

Komitet Organizacyjny
Stowarzyszenia Ogrodów Działkowych KAJKA
ul. Wrzesińska 11
skr. poczt. nr 15, 60-958 Poznań
www.kosodkajka.pl.pl | | tel. 530480756

Stowarzyszenie „Sarmacka”
ul. Sarmacka 72
61-616 Poznań

Wielkopolskie Stowarzyszenie Lokatorów
ul. A. Fredry 5/3a
61-701 Poznań
www.wsl-poznan.pl |