



Łopuchówko, dnia 25.08.2021 r.

Zn. Spr.: SA.2217.187.2021

**Stowarzyszenie Rodzinnego Ogrodu
Działkowego „PODLESIE”
ul. Żytnia 4, Złotkowo,
62-002 Suchy Las
podlesie.zlotkowo@gmail.com**

Dotyczy: zmiany warunków umownych na dzierżawę działek w Złotkowie

W odpowiedzi na Państwa pytania i wątpliwości przesłane pismem z dnia 05.08.2021 r., w związku ze zmianą warunków umownych związanych z dzierżawą gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, położonego na obszarze ODLP w Złotkowie, poniżej Nadleśnictwo Łopuchówko wyjaśnia, co następuje:

Pyt. nr 1. Stowarzyszenia: *„Zgadząmy się, że podwyżki są konieczne, uprzejmie prosimy jeszcze raz rozważyć wysokość podwyżek. Ponieważ do tej pory działkowcy nie ponosili kosztów czynszu za naniesienia na dzierżawionym gruncie wnioskujemy o obniżenie ich do 2,50 zł. Prosimy o uchylene się do naszej prośby szczególnie ze względu na fakt, iż dla wielu działkowców suma opłat z uwzględnieniem dzierżawy, czynszu, a także podatków do Gminy Suchy Las jest ogromnym obciążeniem dla ich skromnego budżetu. Waloryzacja następnych składek planowana jest corocznie. Proponujemy poniesienie tej kwoty do 3,30 zł w roku 2023. Mamy świadomość rosnących cen we wszystkich sferach gospodarki, jednakże ze względu na fakt długotrwałej dotychczasowej dzierżawy prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby.”*

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Stawki czynszowe wprowadzone zostały Zarządzeniem Nr 40/2021 Nadleśniczego Nadleśnictwa Łopuchówko z dnia 05.05.2021 r. w sprawie wysokości

Sprawę prowadzi: Karolina Lewandowska - st.specjalista SL, Dział Administracyjno-Gospodarczy,

rocznego czynszu za dzierżawę gruntów rolnych będących własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Łopuchówko położonych na terenie ODLP w Złotkowie. Zarządzeniem Nadleśniczego określone zostały 2 stawki czynszowe:

a) za dzierżawę gruntu rolnego – stawka jednostkowa w 2022 r. wynosić będzie **1,10 zł netto/m²** powierzchni gruntu/rok,

b) za zlokalizowanie na dzierżawionym ogródku działkowym naniesień będących własnością Dzierżawcy, typu: altany, przybudówki, wiaty, domki letniskowe, domki rekreacyjne, przyczepy, garaże, tarasy, budynki gospodarcze, kontenery, drewnutnie, domki holenderskie oraz wszelkie inne obiekty trwale lub nietrwale związane z gruntem – stawka jednostkowa w 2022 r. wynosić będzie **3,32 zł netto/m²** powierzchni gruntu zajętego pod naniesieniami/rok.

Zmiana wysokości stawek czynszowych podyktowana jest koniecznością ich urealnienia i dostosowania do warunków rynkowych. Dotychczasowy czynsz, który płacony był przez dzierżawców w wysokości ok. 118.08 zł brutto/rok za dzierżawę ok. 300 m² gruntu (bez względu na ilość oraz wielkość nakładów będących własnością dzierżawcy, które zlokalizowane są na gruntach Nadleśnictwa Łopuchówko) nie zabezpieczał interesu Skarbu Państwa, był rażąco niski.

Zgodnie z treścią przygotowanych wzorów umów:

- stawki jednostkowe czynszu (w zł netto) będą corocznie waloryzowane w oparciu o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z tym zastrzeżeniem, że czynsz nie będzie ulegał zmianie w przypadku spadku cen. W tej sytuacji obowiązywać będą stawki jednostkowe czynszu, jak za rok poprzedni,

- pierwsza waloryzacja stawek jednostkowych (w zł netto), nastąpi w 2023 r. na dzień 1 lutego 2023 r. Każda waloryzacja stawek jednostkowych czynszu nie będzie wymagała sporządzenia aneksu do umowy.

Biorąc pod uwagę powyższe informacje, Nadleśnictwo Łopuchówko nie będzie prowadzić negocjacji ze Stowarzyszeniem, ani z poszczególnymi dzierżawcami działek, w zakresie wysokości ustalonych i przyjętych już Zarządzeniem Nadleśniczego jednostkowych stawek czynszowych.

Pyt. nr 2. Stowarzyszenia: „*Prosimy o rozłożenie podwyższonych opłat na dwie raty, bądź kwartalnie w jednej fakturze.*”

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Nadleśnictwo Łopuchówko, tak jak do tej pory to funkcjonowało, wystawiać będzie jedną fakturę, z określonym w umowie terminem płatności **do dnia 31.03 każdego roku**. Indywidualni dzierżawcy w uzasadnionych przypadkach mają możliwość ubiegania się o rozłożenie płatności na raty. Nie zmienia to faktu, że faktury będą wystawiane tak, jak opisano powyżej.

Pyt. nr 3. Stowarzyszenia: „*W §6 pkt. 6 „W przypadku śmierci Dzierżawcy umowa wygasa”. Prosimy o umieszczenie uwagi, że osoby, które poświadczą notarialnie lub sędowo będą mogły utrzymać ciągłość dzierżawy do działki przez zstępnych. Wyżej wymieniony punkt umowy budzi najwięcej niepewności i strachu wśród naszej społeczności.*”

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Zgodnie z treścią pisma Nadleśnictwa Łopuchówko z dnia 13.08.2021 r., które przesłane zostało na adres Stowarzyszenia ROD „Podlesie”, po raz kolejny wskazujemy, że do Stowarzyszenia ROD „Podlesie” oraz gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych **nie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych** (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1073 z późn. zm.). Ustawa ta zgodnie z treścią art. od 38 do 42 reguluje kwestie związane z przejmowaniem prawa do działki w sytuacji śmierci dzierżawcy, wygaśnięcia prawa do działki w związku z likwidacją ROD lub jego części, lub ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu albo unieważnienia małżeństwa.

Zgodnie z treścią przygotowanego wzoru umowy, umowa dzierżawy pomiędzy Nadleśnictwem Łopuchówko a poszczególnymi dzierżawcami, zawierana będzie przy uwzględnieniu zapisów:

- art. 39 ustawy z 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.),
- w sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie będą mieć przepisy Kodeksu Cywilnego.

Dzierżawa jest umową, na mocy której dzierżawca używa rzecz i pobiera z niej pożytki, w zamian płacąc wydzierżawiającemu czynsz. Z momentem śmierci dzierżawcy umowa dzierżawy wygasa, przestaje obowiązywać, zgodnie z postanowieniami przygotowanego przez Nadleśnictwo Łopuchówko wzoru umowy dzierżawy.

Co do nakładów na przedmiot dzierżawy, to w przypadku śmierci dzierżawcy umowa dzierżawy wygaśnie, a zatem wówczas znajdą zastosowanie przepisy dotyczące dziedziczenia. Jeżeli nakłady na przedmiot umowy dzierżawiony przez spadkodawcę wejdą w skład masy spadkowej, to możliwe jest - na wniosek skierowany do Nadleśnictwa Łopuchówko - zawarcie nowej umowy dzierżawy ze spadkobiercami tychże nakładów.

Pyt nr 4. Stowarzyszenia: *„Czy działkowicz ma prawo przekazania dzierżawy w poprzedni sposób?*

- *wniosek o rozwiązanie umowy do Nadleśnictwa,*
- *wniosek o podpisanie umowy z nowym dzierżawcą,*
- *zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami oraz wzajemne rozliczenie z naniesieniami.”*

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Zgodnie z treścią §5 ust. 4 wzoru umowy „Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie na mocy porozumienia”. Do tej pory dotychczasowy dzierżawca składał do Nadleśnictwa Łopuchówko wypowiedzenie umowy, równorzędnie składany był do Nadleśnictwa wniosek o możliwość wydzierżawienia działki przez kolejną zainteresowaną dzierżawą osobę wraz z oświadczeniem tych dwóch osób o wzajemnym rozliczeniu się za nakłady, które zostały poniesione przez dotychczasowego dzierżawcę. Wraz z wnioskiem dotyczącym wypowiedzenia umowy dotychczasowy dzierżawca przedstawiał Nadleśnictwu Łopuchówko informację od Stowarzyszenia Podlesie, czy dotychczasowy dzierżawca nie zalega przypadkiem z

opłatami w stosunku do Stowarzyszenia. Do tej pory taki obieg dokumentów się sprawdzał i Nadleśnictwo Łopuchówko nie widzi przeszkód, aby taką formę kontynuować.

Pyt. nr 5. Stowarzyszenia: *„Czy teren naszych działek przewidziany jest do sprzedaży? Niedaleko dzierżawionego przez nas terenu, planowana jest inwestycja budowlana. Zdajemy sobie sprawę o potrzebie budowy dróg dojazdowych, a także rozbudowy infrastruktury związanej z tak dużą inwestycją. Z różnych źródeł dochodzą do działkowców informacje o planowanych budowach bloków, budynków jednorodzinnych, jezdniach z drogami rowerowymi włącznie. Prosimy o ustosunkowanie się do tych informacji.”*

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Nadleśnictwo Łopuchówko jeszcze raz podkreśla, że grunty zlokalizowane na działce o nr ewid. 481/3 obręb Biedrusko, gmina Suchy Las, na których funkcjonują ogródki stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Łopuchówko. Grunty te nie stanowią własności osób fizycznych, ani własności Stowarzyszenia ROD „Podlesie”.

Zgodnie z treścią ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.) sprzedaż lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie PGL Lasy Państwowe może nastąpić jedynie po uzyskaniu zgody Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych w trybie przetargu publicznego wg zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. (Dz. U z 2007r Nr 78, poz.532). Nieruchomości, na której zlokalizowane są ogródki w Złotkowie nie jest przewidziana do sprzedaży. Dodatkowo należy podkreślić, że zgodnie z informacją uzyskaną na stronie Urzędu Gminy Suchy Las <https://suchylas.e-mapa.net/> pod zakładką „Zagospodarowanie przestrzenne” dla kompleksu „ODLP Złotkowo” zamieszczony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym tereny te zapisane zostały pod symbolem „ZD” (tereny ogródków działkowych - na podstawie Uchwały nr V/48/2003 z dnia 30.01.2003 r. w sprawie mpzp na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu – Biedrusko).

Pyt. nr 6 Stowarzyszenia: *„Czy warunki budowy altany są następujące?”*

- Budowa altany musi być zgłoszona do Nadleśnictwa, a jej projekt zgodny z prawem budowlanym:
- Altana w ogrodzie jest obiektem wolnostojącym, zapewniającym rodzinie warunki do wypoczynku.
- Altana może mieć powierzchnię zabudowy mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych do 35 m².
- Altana może posiadać zadaszony taras otwarty o powierzchni do 12 m². Powierzchni tarasu nie wlicza się do powierzchni zabudowy altany, z wyjątkiem jego części znajdującej się pod poddaszem lub nad piwnicą altany.
- Altana może mieć wysokość do 5 metrów przy dachu dwuspadowym stromym i 4 metrów przy innym kształcie dachu.
- Wysokość altany mierzy się od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu.”

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Zgodnie z art. 2 ust. 9a) ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1073 z późn. zm.) pod pojęciem „**altany działkowej**” – należy rozumieć – „wolno stojący budynek rekreacyjno - wypoczynkowy lub inny obiekt budowlany spełniający taką funkcję, położony na terenie działki w rodzinnym ogrodzie działkowym, o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz o wysokości do 5 m przy dachach stromych i do 4 m przy dachach płaskich, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m²”.

Zwracamy po raz kolejny uwagę, że do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych **nie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych** (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1073 z późn. zm.). Dla gruntów zlokalizowanych na terenie ODLP Złotkowo zastosowanie ma ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.). Z końcem 2020 r. przeprowadzona została inwentaryzacja wszystkich nakładów zlokalizowanych na gruntach Skarbu Państwa (teren ODLP Złotkowo), w celu ustalenia zajmowanej przez nie powierzchni. W dniu 05.08.2021 r. na podstawie art. 39 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn. Dz.U. 2021 r., poz.1275), po rozpatrzeniu wniosku Nadleśnictwa Łopuchówko z dnia 2 lipca 2021 r., Dyrektor RDLP w Poznaniu wyraził zgodę na zawarcie nowych

umów dzierżaw, w celu dalszego utrzymania istniejących ogródków (w zgodzie wskazana została powierzchnia nakładów, która zainwentaryzowana została z końcem 2020 r.). Zgodnie z treścią przygotowanych wzorów umów §3 lit. A) pkt. 4 Dzierżawcy gruntu nie wolno „dokonywać jakichkolwiek naniesień (nakładów) na przedmiot dzierżawy, z wyjątkiem już istniejących opisanych w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, jako jej integralną część, pod sankcją naliczenia przez Wydierżawiającego kary umownej w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przypadek naruszenia przepisów umownych w tym zakresie. Wydierżawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego ponad zastrzeżone kary umowne.”

Nadleśnictwo Łopuchówko nie będzie wyrażało zgody na lokalizację nowych obiektów budowlanych, trwale związanych z gruntem. W przypadku złego stanu technicznego istniejącego na gruncie obiektu budowlanego, w wyjątkowych przypadkach, w których zmiany skutkują zmniejszeniem uciążliwości dla gospodarki leśnej, za zgodą dyrektora RDLP w Poznaniu, dopuszczona będzie ewentualna przebudowa lub lokalizacja nowego naniesienia nietrwale związanego z gruntem w miejscu dotychczasowego, w granicach m² powierzchni zabudowy wskazanych w treści umowy (np. naniesienie murowane zostanie zastąpione drewnianym). Podkreślamy, że wykonana przez nas w grudniu 2020r. dokumentacja, której częścią są profesjonalnie wykonane zdjęcia z nalotów dronem, będzie służyła m.in. do corocznego sprawdzania, czy na terenie działek nie pojawiają się nowe naniesienia.

Pyt. nr 7. Stowarzyszenia: *„Czy wycinka wszystkich drzew możliwa jest tylko po uzgodnieniu z Nadleśnictwem:*

- zgodnie z Ustawą o Ochronie Przyrody.
- po oględzinach Leśniczego, drewno należy do Nadleśnictwa.”

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Zgodnie z treścią §3 lit. A pkt. 2 wzoru umowy „Dzierżawcy gruntu nie wolno (...) wycinać drzew lub krzewów leśnych bez pisemnego uzgodnienia z Wydierżawiającym, biorąc także pod uwagę brzmienie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). Wycinka prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i po uprzednim pisemnym

uzgodnieniu z Wydierżawiającym odbywać się będzie na koszt Dzierżawcy. W przypadku wycinki drzew drewno o średnicy minimalnej 7 cm (w korze) staje się własnością Wydierżawiającego. Pozostałości drzewne (drewno poniżej 7 cm średnicy) oraz pozostałości po wycince pozostają do zagospodarowania przez Dzierżawcę na jego koszt”. Oględziny gospodarza terenu tj. Leśniczego lub Podleśniczego Leśnictwa Złotkowo (lub osoby zastępującej) pozwalają na określenie stanu faktycznego na gruncie, tym bardziej że osoby te, z racji pełnionych na co dzień obowiązków służbowych dysponują doświadczeniem pozwalającym na ocenę ryzyka potencjalnie niebezpiecznych i szkodliwych zdarzeń z udziałem drzew.

Szczegóły związane z wycinką drzew i krzewów reguluje rozdział 4 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.) zatytułowany „Ochrona terenów zieleni i zadrzewień”.

Pyt nr 8 Stowarzyszenia: *„W sytuacji gdy dzierżawca będzie chciał zwolnić dzierżawioną działkę przed upływem 10 lat od podpisania umowy dzierżawy z Nadleśnictwem Łopuchówko, to czy umowa dzierżawy z nowym dzierżawcą będzie zawarta na kolejne 10 lat?”*

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

W sytuacji, gdy dzierżawca zrezygnuje z umowy przed upływem 10 lat od podpisania umowy dzierżawy z Nadleśnictwem Łopuchówko, to umowa dzierżawy z nowym dzierżawcą będzie zawarta na kolejne 10 lat.

Pyt nr 9 Stowarzyszenia: „Czy możliwy jest zapis w umowie zobowiązujący kolejnego dzierżawcę lub właściciela gruntu (np. Jeronimo Martins, developer) do poniesienia kosztów rekompensat za naniesienia na dzierżawionym gruncie. Do tej pory nie było takiego zapisu.”

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Umowa dzierżawy jest zawierana między dzierżawcą a Nadleśnictwem Łopuchówko i nawet zawarcie w ww. umowie wnioskowanego postanowienia nie wiązałoby podmiotu trzeciego, który nie jest stroną ww. umowy.

Pyt 10. „Czy możliwe jest przekazanie Stowarzyszeniu w dzierżawę całej powierzchni działek, po dostosowaniu Regulaminu do wymagań prawnych.”

Odpowiedź Nadleśnictwa na powyższe pytanie:

Zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa będącym w zarządzie Lasów Państwowych reguluje rozdział 6a ustawy o lasach (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1463 z późn. zm.). Wskazana ustawa nie wyklucza dzierżawy lasów i innych nieruchomości przez stowarzyszenia, niemniej jednak aktualna formuła gospodarowania gruntami położonymi na obszarze ODLP w Złotkowie pozostaje w ocenie Nadleśnictwa Łopuchówko optymalna i na razie – z punktu widzenia interesów Skarbu Państwa - brak jest przesłanek do jej zmiany. Niezależnie od powyższego postanowienia Regulaminu i Statutu Stowarzyszenia, w zakresie sprzecznym lub powielającym postanowienia umów dzierżawy, powinny zostać niezwłocznie zmienione.

Nadleśnictwo Łopuchówko zwraca się z prośbą o zamieszczenie pytań i odpowiedzi w miejscu ogólnodostępnym dla działkowiczów, tak aby każdy mógł zapoznać się z treścią pisma.

Jednocześnie w razie dalszych pytań i wątpliwości, zapewniając, że Nadleśnictwo nie ma żadnych złych intencji, pozostajemy do dyspozycji.

Nadleśniczy
Nadleśnictwa Łopuchówko
Tomasz Markiewicz
/podpisano elektronicznie/

Załączniki:

1. ----

Do wiadomości:

1. a/a