

1. Ogródki działkowe – sytuacja jest jasna

Ogródki działkowe utworzone przez dawne przedsiębiorstwo „Montin” są własnością lub pozostają w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. Jak wynika z analizy mapy ewidencyjnej e-mapa, w skład ogródków działkowych wchodzi obecnie **110 działek**, oznaczonych w ewidencji nr od 145/2 do 145/114, w tym:

- Liczba **ogródków działkowych** z osobnym nr ewidencyjnym – 104
- Liczba **działek drogowych** z osobnym nr ewidencyjnym – 6

Źródło: <https://krakowski.e-mapa.net/>

2. Drogi wewnętrzne – sytuacja jest dość jasna

- drogi mają własne nr i są odrębnymi działkami ewidencyjnymi,
- właścicielem gruntu jest Skarb Państwa,
- wszyscy działkowcy są współużytkownikami wieczystymi tych działek w udziałach.

W takim przypadku stowarzyszenie może:

- organizować utrzymanie dróg,
- zbierać składki na remonty,
- reprezentować współużytkowników wieczystych wobec urzędów,
- prowadzić sprawy administracyjne.

Natomiast decyzje dotyczące samego prawa użytkowania wieczystego należą do współużytkowników wieczystych, a nie do stowarzyszenia.

3. Infrastruktura (sieć wodna, ogrodzenie) – tu jest problem

Ponieważ cała infrastruktura powstała kilkadziesiąt lat temu i była budowana wspólnym wysiłkiem użytkowników działek to prawdopodobnie nie ma dokumentów własności i nie figurują jako majątek konkretnego podmiotu. Jednym słowem, formalny status prawny może być niejednoznaczny i w praktyce funkcjonuje jako infrastruktura wspólna.

W świetle powyższego, w razie przystąpienia do tworzenia struktury organizacyjnej, należy przeprowadzić inwentaryzację:

- jakie urządzenia istnieją,
- gdzie są położone,
- kto ponosi koszty utrzymania,
- jakie dokumenty historyczne zachowały się (protokoły, uchwały, faktury, pozwolenia, projekty, plany itp.).

Przy okazji, z pewnością ustali się aktualny stan infrastruktury i stopień jego zużycia oraz co i czy należy naprawić lub zakupić

Co daje stowarzyszenie w naszej sytuacji

Najważniejsza korzyść to **możliwość legalnego gromadzenia pieniędzy**. Bez stowarzyszenia pieniądze zwykle trafiają na prywatne konto jednej osoby, co zwykle rodzi problemy:

- odpowiedzialności,
- przejrzystości,
- rozliczeń.

Stowarzyszenie posiada własny rachunek bankowy i własny majątek.

Możliwość przejęcia zarządzania infrastrukturą

W statucie można wpisać cele takie jak:

- utrzymanie dróg wewnętrznych,
- utrzymanie sieci wodnej,
- utrzymanie ogrodzenia i bram,
- ochrona interesów właścicieli i użytkowników wieczystych.

Dzięki temu zarząd działa w sposób formalny i przejrzysty.

Ciągłość działania

Obecnie nieformalna grupa działkowców funkcjonuje dzięki kilku aktywnym osobom, ale gdy te osoby się wycofają, pojawi się chaos. Natomiast stowarzyszenie tworzy trwałą strukturę:

- walne zebranie,
- zarząd,
- komisję rewizyjną,
- dokumentację.

Główne ryzyko związane z tworzeniem stowarzyszenia

Jak wynika z przedstawionych wyżej danych dotyczących liczby ogródków działkowych i aktywnych użytkowników działek, większość działkowców (właścicieli i użytkowników wieczystych) w zasadzie nie gospodaruje i nie korzysta przysługującego im prawa.

W tym stanie rzeczy, moim zdaniem, największym problemem nie jest założenie stowarzyszenia, lecz sytuacja, gdy nie wszyscy działkowcy do niego przystąpią.

Uważam zatem, że powinniśmy ustalić, ilu działkowców (właścicieli i użytkowników wieczystych) rzeczywiście chce założyć stowarzyszenie, zanim rozpoczniemy formalną procedurę zakładania.

Przykład:

40 osób korzysta z infrastruktury (ogrodzenia bram i wodociągu), do stowarzyszenia zapisuje się 25 osób, które płacą składki ale przecież korzystają wszyscy. Powstaje konflikt dotyczący kosztów utrzymania infrastruktury.

Dlatego przed założeniem stowarzyszenia warto ustalić:

- ilu działkowców rzeczywiście będzie chciało należeć do stowarzyszenia,
- przewidywaną wielkość składki oraz czy istnieje zgoda co do wysokości zaproponowanych składek,
- jaki liczba (procent) osób nie płaci składek i dlaczego, czy jest z nimi jakiś kontakt,
- czy istnieje zgoda co do zasad utrzymania części wspólnych, a w szczególności infrastruktury.

Proponuję, na początku, tj. w terminie do września 2026 roku przeprowadzić wstępną **ankietę**. W pismach skierowanych do działkowców, przedstawimy główne informacje na temat stowarzyszenia rejestrowego oraz podstawowe założenia i cele, w tym

- cele organizacji,
- zasady podejmowania decyzji,
- prawa i obowiązki członków,
- sposób wyboru władz,
- szacunkowe koszty
- inne, istotne zagadnienia

Na końcu **deklaracji** znajdzie się pytanie: czy jesteś zainteresowany/zainteresowana utworzeniem stowarzyszenia rejestrowego i czy chcesz zostać jego członkiem.

Co zrobić wobec osób, które nie przystąpią do stowarzyszenia (niezrzeszonych)

W przypadku osób niezrzeszonych najlepszym rozwiązaniem praktycznym będzie **dobrowolne porozumienie**, które będzie polegało na tym, że stowarzyszenie zarządza infrastrukturą, a osoby spoza stowarzyszenia podpisują porozumienie np. w formie umowy dotyczące partycypacji w kosztach – co wymaga jednak zgody zainteresowanych – niezrzeszonych.

Przykładowo:

- stowarzyszenie organizuje konserwację wodociągu,
- koszt wynosi 8 000 zł,
- koszty są rozdzielane na wszystkich użytkowników.

Problem wielkości składki

Ponieważ użytkowane działki są różnej wielkości i niektóre osoby korzystają z kilku działek należy w projekcie statutu stowarzyszenia jednoznacznie określić sposób liczenia składki. Uważam, że obecny wariant jest nie tylko nieprecyzyjny ale i niesprawiedliwy ponieważ wielkość działki najbardziej odzwierciedla skalę i możliwości korzystania z terenu oraz wpływa na koszty utrzymania i eksploatacji wspólnej infrastruktury.

Proponuję **model mieszany**, który składa się z dwóch części:

- składka członkowska stała (np. od osoby),
- składka eksploatacyjna zależna od powierzchni lub liczby działek oraz wielkości udziału w drodze

Przykład:

100 zł rocznie od członka + 5 zł za ar.

Wówczas:

5 arów → 125 zł,

15 arów → 175 zł,

45 arów → 325 zł.

Takie rozwiązanie często najlepiej równoważy interesy małych i dużych użytkowników. Jeżeli stowarzyszenie będzie ponosiło koszty utrzymania wspólnej infrastruktury (drogi wewnętrzne, ogrodzenie, oświetlenie, wodociąg, studnia, itp.), to najczęściej sprawdza się: **składka podstawowa od członka + składka dodatkowa od powierzchni użytkowanych działek**.

Koszty administracyjne są wtedy dzielone po równo między wszystkich, a koszty związane z korzystaniem z terenu w większym stopniu ponoszą właściciele większych arealów lub wielu działek.

Na przykład przy działkach od 5 do 15 arów i przypadkach posiadania 3–4 działek przez jedną osobę, obecny model „od osoby” będzie zawsze odbierany jako niesprawiedliwy przez właścicieli małych działek. Przedstawiony model mieszany zwykle jest najłatwiejszy do zaakceptowania przez większość członków.