

KWARTALNIK
WYDANIE I/2024
CZĘŚĆ 4

PORADNIK PRAWNY

Powiat Lubelski



WWW.POMOCPRAWNA.OIC.LUBLIN.PL

WWW.OIC.LUBLIN.PL

WWW.POWIAT.LUBLIN.PL



Spis treści

03

Statut szkoły – co powinien zawierać i w jakim zakresie reguluje sytuację ucznia w szkole

Justyna Łataś-Dęga

07

Konto na platformie usług elektronicznych ZUS – PUE ZUS

Magdalena Piech

10

Rodzinne Ogrody Działkowe

Dorota Ulikowska

13

Eksmisja korzystającego ze służebności mieszkania

Maria Tyszkiewicz

Statut szkoły – co powinien zawierać i w jakim zakresie reguluje sytuację ucznia w szkole

Justyna Łataś-Dęga
Radca prawny



Bardzo istotnym aktem prawnym, z perspektywy prawa wewnątrzszkolnego, jest statut szkoły.

Zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 59) Prawa oświatowe tj. z dnia 10 marca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 900) dokument ten zawiera w szczególności

- 1) nazwę i typ szkoły oraz jej siedzibę, a w przypadku gdy szkoła wchodzi w skład zespołu szkół – także nazwę tego zespołu;
- 2) imię szkoły, o ile zostało nadane;
- 3) nazwę i siedzibę organu prowadzącego szkołę;
- 4) cele i zadania szkoły wynikające z przepisów prawa oraz sposób ich wykonywania, w tym w zakresie udzielania pomocy psychologiczno-pedagogicznej, organizowania opieki nad dziećmi niepełnosprawnymi, umożliwiania uczniom podtrzymywania poczucia tożsamości narodowej, etnicznej, językowej i religijnej, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa oraz zasad promocji i ochrony zdrowia;

- 5) organy szkoły oraz ich szczegółowe kompetencje, a także szczegółowe warunki współdziałania organów szkoły oraz sposób rozwiązywania sporów między nimi;

- 6) organizację pracy szkoły, w tym organizację oddziałów sportowych, mistrzostwa sportowego, dwujęzycznych, przygotowania wojskowego, integracyjnych, specjalnych i klas wstępnych, o których mowa w art. 25 ust. 3, z uwzględnieniem organizacji nauczania i oceniania w tych klasach, oraz organizację nauczania języka mniejszości narodowych, mniejszości etnicznych lub języka regionalnego, jeżeli szkoła takie oddziały lub nauczanie prowadzi, organizację wczesnego wspomaganie rozwoju dzieci, jeżeli szkoła takie wspomaganie prowadzi, a także zajęć rewalidacyjno-wychowawczych, jeśli szkoła takie zajęcia prowadzi;

- 7) zakres zadań nauczycieli, w tym nauczyciela wychowawcy i nauczyciela bibliotekarza, oraz innych pracowników szkoły, w tym także zadania związane z zapewnieniem bezpieczeństwa uczniom w czasie zajęć organizowanych przez szkołę, a także sposób i formy wykonywania tych zadań dostosowane do wieku i potrzeb uczniów oraz warunków środowiskowych szkoły;

- 8) szczegółowe warunki i sposób oceniania wewnątrzszkolnego uczniów, o którym mowa w art. 44b ustawy o systemie oświaty;

- 9) nazwę zawodu lub zawodów, w których kształci szkoła – w przypadku szkoły prowadzącej kształcenie zawodowe;

- 10) szczegółową organizację praktycznej nauki zawodu – w przypadku szkoły prowadzącej kształcenie zawodowe;

- 11) organizację zajęć edukacyjnych w ramach kształcenia zawodowego – w przypadku szkoły prowadzącej kształcenie zawodowe;

- 12) organizację pracowni szkolnych, w szczególności pracowni ćwiczeń praktycznych, pracowni symulacyjnych oraz warsztatów szkolnych dla realizacji zajęć praktycznych, jeżeli szkoła takie pracownie i warsztaty posiada;

- 13) organizację dodatkowych zajęć dla uczniów, zwiększających szanse ich zatrudnienia, jeżeli szkoła takie zajęcia prowadzi;

- 14) organizację kształcenia ogólnego i zawodowego w przypadku pracowników młodocianych - w przypadku szkoły prowadzącej kształcenie zawodowe;
- 15) określenie formy kształcenia - w przypadku szkoły dla dorosłych, branżowej szkoły II stopnia i szkoły policealnej;
- 16) organizację wewnątrzszkolnego systemu doradztwa zawodowego, z wyjątkiem szkoły artystycznej;
- 17) prawa i obowiązki uczniów, w tym przypadki, w których uczeń może zostać skreślony z listy uczniów szkoły, a także tryb składania skarg w przypadku naruszenia praw ucznia;**
- 18) rodzaje nagród i warunki ich przyznawania uczniom oraz tryb wnoszenia zastrzeżeń do przyznanej nagrody;**
- 19) rodzaje kar stosowanych wobec uczniów oraz tryb odwoływania się od kary;**
- 20) przypadki, w których dyrektor szkoły podstawowej może wystąpić do kuratora oświaty z wnioskiem o przeniesienie ucznia do innej szkoły;**
- 21) sposób organizacji i realizacji działań w zakresie wolontariatu;
- 22) formy opieki i pomocy uczniom, którym z przyczyn rozwojowych, rodzinnych lub losowych jest potrzebna pomoc i wsparcie;**
- 23) organizację biblioteki szkolnej oraz warunki i zakres współpracy biblioteki szkolnej z uczniami, nauczycielami i rodzicami oraz innymi bibliotekami;
- 24) organizację internatu, o ile został w szkole zorganizowany;
- 25) organizację świetlicy z uwzględnieniem warunków wszechstronnego rozwoju ucznia - w przypadku szkoły podstawowej i szkoły prowadzącej kształcenie specjalne, o której mowa w art. 127 ust. 1;
- 26) warunki stosowania sztandaru szkoły, godła szkoły oraz ceremoniału szkolnego, o ile zostały ustanowione.



W przypadku szkoły dla dzieci i młodzieży statut określa także:

- 1) organizację współdziałania z poradniami psychologiczno-pedagogicznymi oraz innymi instytucjami działającymi na rzecz rodziny, dzieci i młodzieży;
- 2) organizację i formy współdziałania szkoły z rodzicami w zakresie nauczania, wychowania, opieki i profilaktyki;
- 3) organizację współdziałania ze stowarzyszeniami lub innymi organizacjami w zakresie działalności innowacyjnej;
- 4) organizację żywienia, o którym mowa w art. 106a - w przypadku szkoły podstawowej oraz szkoły artystycznej realizującej kształcenie ogólne w zakresie szkoły podstawowej.

W przypadku szkoły dla dzieci i młodzieży cele i zadania szkoły określone w statucie uwzględniają program wychowawczo-profilaktyczny szkoły, o którym mowa w art. 26.

Katalog ten ma charakter otwarty. Oznacza to, że statut szkoły może zawierać uregulowania dotyczące również innych niż wymienione powyżej treści. Zwrot "w szczególności" znajdujący się na początku przepisu oznacza bowiem możliwość wyjścia w statucie poza ramy wskazane w tym artykule, lecz jednocześnie wskazuje on jakie kwestie obligatoryjne statut powinien regulować.

Jak wynika z powyższego zapisu ustawy, statut szkoły jest dla każdego ucznia dokumentem bardzo istotnym w zakresie jego praw i obowiązków.

Zwrócić należy jednak uwagę, iż **statut szkoły musi być, w zakresie zawartych w nim unormowań, zgodny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego**, w tym Konwencja o prawach dziecka z dnia 20 listopada 1989 r. (Dz.U. 1991 Nr 120, poz. 526) czy Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja w zakresie praw ucznia określa między innymi:

Art. 30 [Zasadę nienaruszalności i poszanowania godności człowieka]

Przyrodzona i niezbywalna godność człowieka stanowi źródło wolności i praw człowieka i obywatela. Jest ona nienaruszalna, a jej poszanowanie i ochrona jest obowiązkiem władz publicznych

Art. 32 [Równość wobec prawa; zakaz dyskryminacji jednostki]

1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.

2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.

Art. 37 [Prawo korzystania z praw i wolności konstytucyjnych]

1. Kto znajduje się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej, korzysta z wolności i praw zapewnionych w Konstytucji.

2. Wyjątki od tej zasady, odnoszące się do cudzoziemców, określa ustawa.

Art. 54 [Wolności słowa]

1. Każdemu zapewnia się wolność wyrażania swoich poglądów oraz pozyskiwania i rozpowszechniania informacji.

Poza Konstytucją, czy Konwencją o prawach dziecka przepisy, na których powinien opierać się statut szkoły, są bardzo liczne. Dotyczą między innymi oceniania, bezpieczeństwa czy pomocy psychologiczno-pedagogicznej.

Najważniejsze, poza powyższymi, regulacje prawne, to:

- Ustawa z 7 września 1991 r. o systemie oświaty tj. z dnia 14 września 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2230).
- Ustawa z 12 kwietnia 2019 r. o opiece zdrowotnej nad uczniami (Dz.U. z 2019 r. poz. 1078).
- Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej w sprawie oceniania, klasyfikowania i promowania uczniów i słuchaczy w szkołach publicznych z dnia 22 lutego 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 373) tj. z dnia 10 listopada 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 2572)

KWESTIE OCENIANIA, KLASYFIKOWANIA I PROMOWANIA UCZNI

Szczególnie istotne dla uczniów są kwestie oceniania, klasyfikowania i promowania. We wskazanej powyżej ustawie o systemie oświaty znajdziemy, między innymi, wspólne dla wszystkich szkół regulacje w zakresie:

- zasad oceniania art. 44b;
- dostosowanie wymagań do potrzeb i możliwości ucznia art. 44c;
- zwolnienia z niektórych zajęć art. 44d;
- rodzajach ocen: bieżące, klasyfikacyjne, i ich dokumentacji art. 44e;
- klasyfikacji śródrocznej i rocznej i końcowej ucznia art. 44 f;
- informowanie o przewidywanych ocenach art. 44 g;

Rozporządzenie w sprawie oceniania określa natomiast bardziej szczegółowo zasady organizowania egzaminów klasyfikacyjnych (w §15) czy egzaminu poprawkowego (w §16). Niejednokrotnie przepisy te odwołują się jednak do regulacji zawartych bezpośrednio w statucie szkoły.

To statut szkoły określa bowiem szczegółowe warunki i sposób oceniania wewnątrzszkolnego uczniów. I to w statucie szkoły należy szukać szczegółowych regulacji, w jaki konkretny sposób to ocenianie ucznia ma się odbywać.

Należałoby wskazać, w tym kontekście, na jeszcze jedną kwestię. W klasach od IV wzwyż roczne oceny klasyfikacyjne z zajęć edukacyjnych oraz roczna ocena klasyfikacyjna zachowania są ustalane według skali 1-6 (od naganne – do wzorowe). Poza tym uregulowaniem, szkoła w statucie może wskazać własną skalę oceniania, czy też w ogóle z niej zrezygnować i postawić na ocenianie opisowe. Ustawa o systemie oświaty wprost taką możliwość przewiduje w art. 44i ust. 4 który mówi, że: „oceny bieżące oraz śródroczne i roczne oceny klasyfikacyjne ze wszystkich albo wybranych obowiązkowych lub dodatkowych zajęć edukacyjnych (...), a także śródroczna i roczna ocena klasyfikacyjna zachowania mogą być ocenami opisowymi, jeżeli statut szkoły tak przewiduje”.

NADMIERNIE I NIEPROPORCJONALNIE OGANICZANIE UCZNIOM ICH PRAW

Statut szkoły nie powinien również nadmiernie i nieproporcjonalnie ograniczać uczniom ich praw i wolności wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów. Szkoła zobowiązana jest respektować wolność sumienia i wyznania uczniów i szanować ich prawo np. do kształtowania własnego wyglądu.



NIEPRAWIDŁOŚCI W TREŚCI LUB STOSOWANIU ZAPISÓW STATUTU SZKOŁY

Nieprawidłowości związane z praktyką funkcjonowania statutu w szkole występują najczęściej jako:

1. zapisy statutu, które są niezgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami (kwestia legalności statutu szkoły);
2. zachowania pracowników szkoły (np. nauczycieli), którzy nie stosują się do regulacji zawartych w statucie szkoły.

Obie te sytuacje mogą wymagać interwencji: zgłoszenia nieprawidłowości, czy wątpliwości do dyrekcji szkoły, kuratorium lub organu prowadzącego szkołę.

Dyrektor szkoły jest odpowiedzialny za jej funkcjonowanie. Jest też przełożonym i de facto pracodawcą dla zatrudnionych w szkole pracowników: nauczycieli i pracowników niepedagogicznych. Dysponuje zatem narzędziami dyscyplinowania i ewentualnego karania podwładnych oraz wprowadzania zmian organizacyjnych.

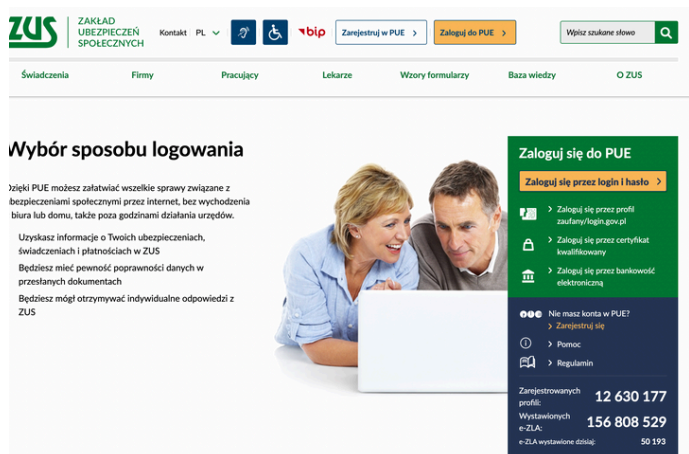
Ocena legalności statutu szkoły należy natomiast do organów nadzoru pedagogicznego, a nadzór ten wykonywany jest, co do zasady przez właściwych kuratorów oświaty w formie decyzji administracyjnej.

Niejednokrotnie jednak samo zgłoszenie jakichkolwiek nieprawidłowości lub zastrzeżeń do dyrekcji szkoły przynosi oczekiwany przez rodziców i uczniów skutek.



Konto na platformie usług elektronicznych ZUS-PUE ZUS

Magdalena Piech
Adwokat



Obowiązujące przepisy nakładają od dnia 1 stycznia 2023 r., na każdego płatnika składek, ustawowy obowiązek posiadania profilu na Platformie Usług Elektronicznych (PUE) ZUS. PUE ZUS jest dużym ułatwieniem dla przedsiębiorców ale też dla każdej osoby fizycznej, zwłaszcza która korzysta ze świadczeń z ZUS, dlatego warto założyć swój profil jak najszybciej.

Do końca roku 2022 obowiązek posiadania profilu na PUE ZUS mieli płatnicy rozliczający składki za więcej niż 5 osób. Po przedstawionych wyżej zmianach obowiązek ten dotyczy wszystkich przedsiębiorców – także właścicieli małych firm, czyli zatrudniających do 5 pracowników oraz tych, którzy płacą składki tylko za siebie. Aktualnie na portalu PUE ZUS swój profil ma ponad 10 milionów użytkowników.

Warto wskazać, iż dla płatników składek, którzy nie założyli swojego profilu na PUE ZUS do dnia 30 grudnia 2022 r., ZUS automatycznie założył tym podmiotom profile na portalu PUE ZUS.

Przedmiotowy portal umożliwia przedsiębiorcom załatwienie większości spraw związanych z ubezpieczeniami społecznymi w dowolnym miejscu i czasie. Przedsiębiorcy mogą składać wnioski do ZUS i korzystać z bezpłatnej aplikacji ePłatnik przeznaczonej do obsługi dokumentów ubezpieczeniowych. Mogą też kontrolować stan swoich rozliczeń z ZUS, mają dostęp do zwolnień lekarskich swoich pracowników, mogą samodzielnie tworzyć elektroniczne dokumenty z danymi z ZUS i przekazywać je do innych instytucji (np. banku lub urzędu).

Założenie profilu na PUE ZUS nie jest skomplikowane. Profil ten zakładany jest zawsze dla osoby fizycznej. Istotne jest, iż rejestracja i potwierdzenie profilu, jest możliwe dla osoby, która ukończyła 13 lat. Płatnik składek – osoba fizyczna może założyć profil dla siebie lub udzielić pełnomocnictwa innej osobie (np. księgowej lub pracownikowi biura rachunkowego). Przedsiębiorcom, którzy prowadzą działalność jako osoba fizyczna, system automatycznie przypisze rolę płatnik do konta PUE ZUS, gdy dane w zakładanym profilu będą takie same jak te, które były podane w zgłoszeniu płatnika składek (np. NIP, PESEL).

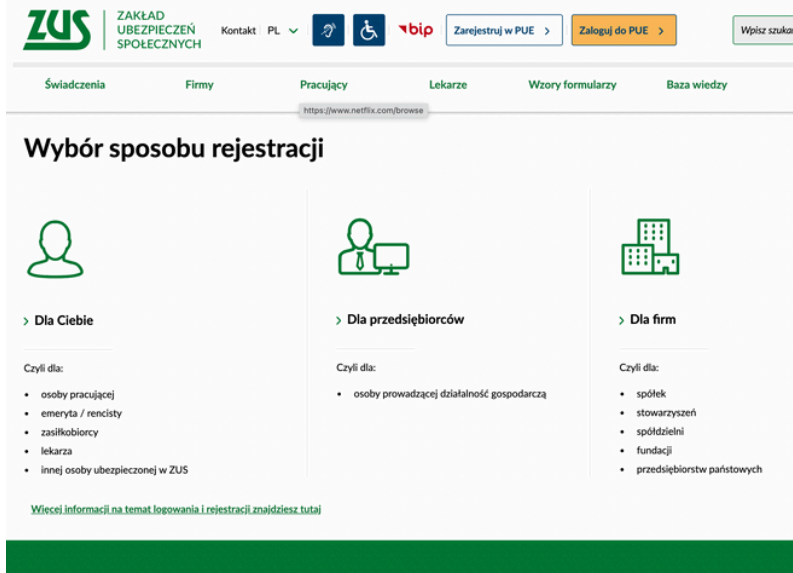
Platforma usług elektronicznych ZUS (PUE ZUS) jest narzędziem umożliwiającym klientom ZUS dostęp do ich danych w ZUS oraz ułatwia im dostęp do świadczonych przez ZUS usług. Najważniejszym elementem PUE ZUS jest portal internetowy, który znajduje się na stronie www.zus.pl. Dzięki temu portalowi jesteśmy w stanie załatwić większość spraw związanych z ubezpieczeniami społecznymi bez wychodzenia z domu.

Dzięki temu portalowi przez internet możemy uzyskać informacje o naszych ubezpieczeniach, świadczeniach, zwolnieniach lekarskich i płatnościach. Możemy wysłać też wnioski i dokumenty ubezpieczeniowe oraz rozliczyć składki.

W celu założenia profil na PUE ZUS należy wykonać następujące czynności:

1. Wejść na stronę www.zus.pl i kliknąć przycisk [Zarejestruj w PUE] (na górze strony).
2. Następnie wybrać, dla kogo zakładamy profil – do wyboru jest rejestracja: [Dla Ciebie], [Dla przedsiębiorców] oraz [Dla firm]. Po wybraniu rejestracji [Dla przedsiębiorców], poza danymi osobowymi, należy także wpisać NIP.
3. Wybrać sposób rejestracji:
 - za pomocą metod z portalu login.gov.pl (profil zaufany, e-dowód, bankowość elektroniczna),
 - za pomocą kwalifikowanego podpisu elektronicznego,
 - za pomocą bankowości elektronicznej banku, który świadczy taką usługę wspólnie z ZUS (lista banków na www.zus.pl)
 - samodzielnie wypełnić formularz rejestracji.
4. Gdy rejestrujemy się za pomocą [login.gov](http://login.gov.pl), kwalifikowanego podpisu elektronicznego i bankowości elektronicznej, część danych w formularzu rejestracji wypełnia się automatycznie. Metody te pozwalają również na potwierdzenie tożsamości, dlatego skorzystanie z nich nie wymaga wizyty w ZUS.
5. Jeśli skorzystamy z formularza rejestracji i wybierzemy przycisk [DO REJESTRACJI], należy wypełnić wszystkie obowiązkowe pola. W ciągu 7 dni od rejestracji należy też potwierdzić swoją tożsamość w dowolnej placówce ZUS lub podczas e-wizyty. Na wizycie trzeba mieć ze sobą dokument tożsamości – dowód osobisty lub paszport.

Portal PUE ZUS funkcjonuje jak elektroniczna skrzynka podawcza. Dzięki licznym funkcjom portalu możemy tam sprawdzić swoje dane zapisane na koncie w ZUS, rezerwować wizyty w wybranej placówce ZUS, wysłać elektronicznie wnioski, np. o świadczenia dla rodzin, otrzymywać odpowiedzi z ZUS, zgłosić chęć otrzymywania powiadomienia e-mailem lub SMS-em o wybranych zdarzeniach.



Na profilu PUE ZUS znajdują się trzy główne zakładki takie jak: ubezpieczony, świadczeniobiorca lub płatnik składek.

Dzięki temu, łatwo na swoim profilu PUE ZUS znajdziemy odpowiednią dla każdej roli zakładkę. W każdej z nich znajdują się dane i usługi, z których możemy skorzystać.

W zakładce „ubezpieczony” możemy sprawdzić stan swojego konta w ZUS, sprawdzić informacje o ubezpieczeniach, do których zgłosił nas pracodawca, oraz sprawdzić informacje o podstawach i składkach na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne, sprawdzić, czy członkowie naszej rodziny zostali prawidłowo zgłoszeni do ubezpieczenia zdrowotnego, sprawdzić informacje o zwolnieniach lekarskich oraz ustawić subskrypcje z powiadomieniem na SMS lub e-mail, które otrzymamy w momencie, kiedy lekarz wystawi nam elektroniczne zwolnienie (e-ZLA).

W kolejnej zakładce „Świadczeniobiorca” (np. jest to emeryt), mamy możliwość sprawdzić informacje o przyznanych i wypłacanych świadczeniach (emeryturach, rentach, zasiłkach), mamy dostęp do formularzy PIT, możemy sprawdzić, czy członkowie naszej rodziny zostali prawidłowo zgłoszeni do ubezpieczenia zdrowotnego, możemy złożyć wniosek o zmianę naszych danych do wypłaty świadczenia.

W następnej zakładce „płatnik składek” (np. przedsiębiorca) możemy sprawdzić stan bieżących rozliczeń, sprawdzić informacje o osobach zgłoszonych do ubezpieczeń, możemy mieć dostęp do elektronicznych zwolnień lekarskich (e-ZLA) swoich pracowników, możemy złożyć wniosek o wydanie zaświadczenia o niezaleganiu w opłacie składek, możemy samodzielnie utworzyć potwierdzenie swoich danych w ZUS.

Na portalu PUE ZUS możemy wypełniać i wysyłać dokumenty ubezpieczeniowe przez bezpłatną, internetową aplikację ePłatnik. To narzędzie dla małych i średnich przedsiębiorców (do 100 ubezpieczonych). Jest bezpłatne i przyjazne w obsłudze dzięki specjalnym kreatorom, które krok po kroku prowadzą użytkownika przez kolejne czynności.

Podsumowując, portal PUE ZUS to łatwy i szybki dostęp do informacji o naszym ubezpieczeniu i świadczeniach. To także duża wygoda i oszczędność czasu ponieważ korzystanie z ZUS PUE pozwala zaoszczędzić czas i uniknąć kolejek w oddziałach ZUS, gdyż większość spraw związanych z ubezpieczeniami społecznymi i zdrowotnymi można załatwić online. Portal ten to także możliwość składania wniosków online – przez konto w ZUS PUE można składać wnioski o emeryturę, rentę, świadczenia chorobowe, a także zgłaszać zmiany w danych osobowych, adresie czy numerze konta bankowego. Przedmiotowy portal umożliwia nam generowanie potrzebnych dokumentów – za pośrednictwem ZUS PUE można wygenerować druki potrzebne do załatwienia spraw związanych z ubezpieczeniami. Istotne jest, iż korzystanie z PUE ZUS nie generuje kosztów po naszej stronie oraz zapewnia nam bezpieczeństwo – wszystkie operacje są chronione zaawansowanymi mechanizmami bezpieczeństwa.



Rodzinne Ogrody Działkowe

Dorota Ulikowska
Radca prawny



Rodzinne Ogrody Działkowe (ROD) to wydzielony obszar użyteczności publicznej, służący zaspokajaniu wypoczynkowych, rekreacyjnych i innych potrzeb socjalnych członków społeczności lokalnych, składający się z działek i terenu ogólnego, służący do wspólnego korzystania przez działkowców, wyposażony w infrastrukturę ogrodową. Mieszkańcy miast, którzy lubią spędzać czas na świeżym powietrzu, z dala od miejskiego zgiełku, chcą mieć możliwość prowadzenia upraw świeżych warzyw albo ziół, miejsce do uprawiania sportu albo miejsce do grillowania – to ROD może być idealnym rozwiązaniem. Działkowcy muszą pamiętać o przepisach ustawy dot. ROD oraz respektować regulamin, który obowiązuje wszystkich przebywających na obszarze ROD.

Zakładanie i funkcjonowanie ROD

ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych w oparciu o przepisy ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych (dalej jako: UROD). Na **wniosek stowarzyszenia ogrodowego rada gminy** może, w drodze uchwały, utworzyć ROD na gruntach stanowiących własność gminy. Podobnie będzie na gruntach stanowiących własność powiatu lub województwa. Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego mogą być w drodze umowy sprzedawane, oddawane w nieodpłatne lub odpłatne użytkowanie na czas nieoznaczony lub użytkowanie wieczyste stowarzyszeniom ogrodowym z przeznaczeniem na zakładanie i prowadzenie ROD.

Na terenie ROD obowiązują przepisy określające szczegółowe zasady zagospodarowania i korzystania z działki oraz funkcjonowania i zagospodarowania ROD, a także zasady korzystania z terenu ogólnego i infrastruktury ogrodowej

Nabywanie działki na terenie ROD

Zgodnie z UROD przez **prawo do działki** należy rozumieć ustanowiony tytuł prawny uprawniający do korzystania z działki (art. 2 pkt 4 UROD). Działki na terenie ROD nie można kupić, a jedynie nabyć prawo do jej użytkowania lub dzierżawienia. Dzierżawcą pojedynczej działki może być tylko jedna osoba, ewentualnie małżeństwo. Żeby uzyskać taki status, trzeba mieć ukończone 18 lat oraz posiadać adres zamieszkania na terenie Polski.

Działka na terenie ROD jest podstawową jednostką przestrzenną ROD, której powierzchnia nie może przekraczać 500 m² i ma służyć zaspokajaniu potrzeb działkowca i jego rodziny w zakresie prowadzenia upraw ogrodniczych, wypoczynku i rekreacji.

Działkę w ROD można nabyć na dwa sposoby:



Nabycie działki od zarządu Ogrodu

- Zawarcie umowy dzierżawy działkowej z zarządem ROD
- Gdy zarząd dysponuje wolną działką sprawnie dopełni wszelkich formalności
- Jeśli zarząd ROD nie dysponuje wolną działką, a prowadzi listę oczekujących na działkę, warto się na nią wpisać.



Nabycie działki od innego działkowca

- Podpisanie umowy (3 egz.) przeniesienia prawa do działki z innym działkowcem, przy czym podpisy pod nią muszą być poświadczane notarialnie.
- Zbywający składa do zarządu ROD wniosek o zatwierdzenie umowy (załącza 1 egz. umowy)
- Zarząd ma 2 m-ce na zatwierdzenie. Bezskuteczny upływ tego terminu jest jednoznaczny z zatwierdzeniem przeniesienia praw do działki.

Zabudowa na działce

Zgodnie z art. 13 UROD na terenie działki w ROD może znajdować się:

- altana działkowa
- obiekt gospodarczy

Poprzez **altanę działkową** 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.

Jeśli chodzi o stawianie **obiektów gospodarczych** nie mogą one przekraczać powierzchni zabudowy 35 m² oraz wysokości 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich.

Na Zarządzie ROD spoczywa obowiązek zgłoszenia altan ponadnormatywnych do nadzoru budowlanego. Obowiązek ten wynika z art. 13 UROD.

Ustawa nie stanowi, aby na terenie działki miała znajdować się tylko jedna altana.

Założeniem jest, że liczba budynków na działce nie może przekroczyć jednego na każde 500 m² powierzchni działki. Natomiast nie wymaga dopełnienia żadnych formalności budowa wolno stojących altan, o powierzchni zabudowy do 35 m², dwóch na każde 500 m² działki.

Regulaminy poszczególnych ROD mogą doprecyzować warunki zagospodarowania przestrzeni działki. **Przykładowy Regulamin ROD, zgodnie z którym działka może być wyposażona w:**

- altanę działkową – o powierzchni maksymalnie 35 m² i wysokości 4 m (przy dachu płaskim) lub 5 m (przy dachu dwuspadowym)
- szklarnię – o powierzchni do 25 m² i wysokości do 3 m
- tunel foliowy – o powierzchni do 20% całkowitej powierzchni działki i wysokości do 3 m (jeśli planujemy szklarnię i tunel, ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% całkowitej powierzchni działki)

Inne urządzenia dopuszczone na działce ROD:

- okna inspektowe
- studnię, sieć wodociągową, kanalizacyjną i sieć elektryczną
- zbiorniki wodne (basen, brodzik, oczko wodne)
- bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe
- pergole, trejaże, murki kwiatowe, ogródki skalne, kąciki wypoczynkowe
- piaskownice, huśtawki, inne urządzenia rekreacyjne

Tereny wspólne na ROD

Ustawa ROD definiuje również infrastrukturę ogrodową całego ROD – należy przez to rozumieć budynki i budowle, ogrodzenia, aleje i drogi ogrodowe, place zabaw, świetlice, hydrofornie, sieci wodociągowe i energetyczne oraz inne urządzenia znajdujące się na terenie rodzinnego ogrodu działkowego **przeznaczone do wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek** oraz służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego, o ile nie wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Grillowanie na działce

Jeżeli ogródek działkowy należy do ROD zarządzanych przez Polski Związek Działkowców (PZD), to regulamin jest jasny – **grillowanie w ROD nie jest zabronione**. Z tym, że regulamin nie zabrania grillowania na dzierżawionej działce ale pod warunkiem, że grill nie jest na stałe związany z gruntem. Oznacza to zakaz korzystania na ROD z grilli murowanych.

Spalanie na ROD

Spalanie odpadów na działkach, jak również **palenie ognisk rekreacyjnych** powodowało zadymianie okolicy, dlatego w regulaminach wprowadzono wyraźny zakaz spalania. Na działce ROD można palić **tylko od zmierzchu do świtu**. Trzeba jednak koniecznie zaznaczyć, że gminy mogą wprowadzać całkowity zakaz spalania na swoim terenie, co również obowiązuje działkowców.

W takim wypadku spalanie czegokolwiek będzie niedopuszczalne. Naruszenie takiego zakazu podlega karze grzywny.

Rozpalanie grilla lub ogniska w ogrodach działkowych musi odbywać się zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi.

Mieszkanie na działce ROD

Ogrody działkowe nigdy nie spełniały funkcji mieszkalnej. Wiele ogrodów w ramach oszczędności podejmuje decyzję o wyłączeniu prądu na zimę. Działka ma bowiem służyć jako odpoczynek i rekreacja, co staje się praktycznie niemożliwe, gdyby stali mieszkańcy zakłócali ciszę przez ciągłe jazdy po alejkach samochodów i motocykli.

Zamieszkiwania w ROD zabrania przede wszystkim art. 12 ROD, stanowiąc, że na terenie działki obowiązuje zakaz zamieszkiwania oraz prowadzenia działalności gospodarczej lub innej działalności zarobkowej.

Jednakże problem całorocznego mieszkania na działce w ROD nadal istnieje, a jego konsekwencją są próby zameldowania tam na stałe. W świetle obowiązujących przepisów zameldowanie jest potwierdzeniem miejsca stałego pobytu. Aby dokonać zameldowania niezbędne jest posiadanie adresu, numeru domu oraz lokalu. Altana na terenie ROD, co należy podkreślić, nie spełnia tych wymogów bowiem nie jest wyodrębniona, ani na planie geodezyjnym, ani architektonicznym z ROD, a adres posiada tylko ROD jako całość, także numer działki jest numerem porządkowym, natomiast nie jest on wyodrębniony w rozumieniu przepisów o ewidencji ludności.

Rozpoczęcie procedury zameldowania na terenie działki jest rażącym naruszeniem prawa – obowiązującej ustawy o ROD i statutu PZD.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1073)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 682)

Eksmisja korzystającego ze służebności mieszkania

Maria Tyszkiewicz
Radca prawny



Zapewne większość osób słyszała lub osobiście miała do czynienia ze służebnością mieszkania ustanawianą najczęściej na rzecz osoby najbliższej.

Jednak zapewne niewiele osób zdaje sobie sprawę jak doniosłe konsekwencje niesie za sobą ustanowienie na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego w postaci tzw. służebności mieszkania.

Często wydaje się mam, że prawo zamieszkiwania w konkretnym miejscu (najczęściej dość precyzyjnie określone w akcie notarialnym oraz wpisane w księdze wieczystej) przysługuje wyłącznie osobie przez nas wyraźnie wskazanej i nikomu więcej.

Niestety nic bardziej mylnego...

Podobnie nasze przekonania w zakresie prawa do eksmitowania niechcianych lokatorów często są błędne, w szczególności, jeśli pojawiają się w tle ograniczone prawa rzeczowe związane z naszą nieruchomością.

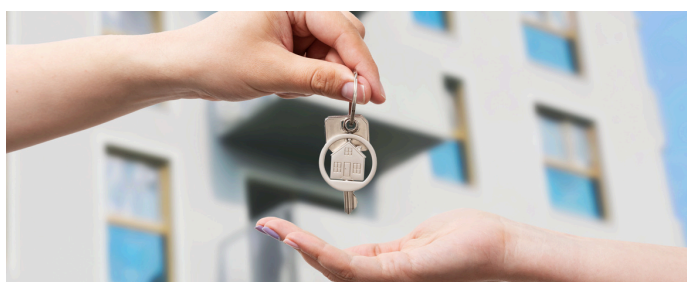
Otóż ustanawiając na nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności mieszkania, a także próbując usunąć niechcianych mieszkańców należy pamiętać o kilku kwestiach.

Dla przypomnienia należy wspomnieć, iż ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności mieszkania to prawo, które ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Uprawniony z tego tytułu może korzystać z przeznaczonych do jego użytku pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych w określonym lokalu, a także z tych pomieszczeń i urządzeń, które są przeznaczone do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

Służebność mieszkania została uregulowana w Kodeksie cywilnym w art. 301, który stanowi, iż mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności. Ponadto można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi. Warto wspomnieć, że służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie (art. 304 K.c.).

W jakim celu ustanawiamy służebność mieszkania?

Motywy ustanowienia tej służebności są różne. Często jest ona elementem umowy o dożywocie. Zazwyczaj o jej ustanowieniu decydują względy alimentacyjne, kiedy właściciel przyjmuje bliską osobę, chcąc zabezpieczyć jej potrzeby mieszkaniowe.

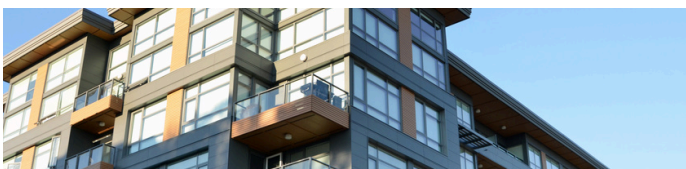


Służebność mieszkania często zawarta jest w umowie darowizny nieruchomości. Ustanowienie takiej służebności bywa również kompromisowym rozwiązaniem zabezpieczającym interesy obojga małżonków bez konieczności ustanawiania bądź rozszerzania wspólności majątkowej małżeńskiej. W takiej sytuacji właściciel ustanawia służebność mieszkania na rzecz swojego współmałżonka w lokalu będącym jego odrębną własnością.

O czym warto pamiętać zanim ustanowimy służebność mieszkania?

Właściciel zamierzający ustanowić służebność mieszkania na swojej nieruchomości powinien pamiętać o kilku kwestiach, mianowicie:

- **przede wszystkim należy pamiętać, iż służebność mieszkania korzysta z bardzo szerokiej ochrony, takiej samej jak prawo własności.** Uprawniony ze służebności mieszkania może realizować swoje uprawnienia do władania rzeczą także przeciwko właścicielowi,
- **uprawniony z tytułu służebności mieszkania może przyjąć do mieszkania szczególną kategorię osób, mianowicie małżonka i małoletnie dzieci,** które będą mogły pozostać w mieszkaniu po uzyskaniu przez nie pełnoletności, a także **inne osoby, gdy są przez niego utrzymywane, albo niezbędne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego;**
- można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi,
- służebność mieszkania nie wygaśnie pomimo zmiany osoby właściciela obciążonej nieruchomości,
- właściciel nieruchomości obciążonej nie może bez uzasadnionej przyczyny odstąpić od umowy, wypowiedzieć jej czy rozwiązać (służebność może wygasnąć jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach)



- uprawniony do służebności mieszkania nie ma obowiązku uiszczania opłat czynszowych i eksploatacyjnych, ale strony umowy o ustanowienie służebności mieszkania mogą umówić się, że uprawniony będzie takie koszty pokrywał. Należy jednak pamiętać, że taka umowa będzie dotyczyła tylko stron konkretnej umowy, ale nie będzie miała już znaczenia przy zmianie właściciela nieruchomości,
- gdy uprawniony ze służebności nie będzie wywiązywał się z obowiązku uiszczania opłat do którego zobowiązał się w umowie właściciel nie będzie mógł z tego tytułu żądać zamiany służebności na rentę,

Z pewnością **warto w celu maksymalnego zabezpieczenia swoich praw w umowie z uprawnionym ze służebności uzależnić jej istnienie od uiszczania przez uprawnionego określonych świadczeń okresowych.** W takiej sytuacji służebność będzie prawem warunkowym, a zatem w przypadku niewywiązywania się przez uprawnionego z nałożonych obowiązków służebność wygaśnie.

Wygaśnięcie służebności mieszkania

Istnieje kilka przypadków kiedy służebność mieszkania wygaśnie:

- właściciel może doprowadzić do wygaśnięcia służebności mieszkania poprzez jej zamianę na rentę (jest to możliwe jedynie w drodze umowy między stronami lub na mocy orzeczenia sądowego). W przypadku braku zgody uprawnionego ze służebności na zamianę jej na rentę tego rodzaju zamiana będzie możliwa tylko, gdy uprawniony dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa,
- służebność mieszkania wygasa przez niewykonywanie jej przez uprawnionego przez okres 10 lat,
- służebność mieszkania wygasa w wyniku zrzeczenia się jej przez uprawnionego

- służebność może wygasnąć na skutek konfuzji, czyli w wyniku nabycia przez uprawnionego prawa własności obciążonej nieruchomości (prawo silniejsze, jakim jest prawo własności, konsumuje prawo słabsze, jakim jest służebność mieszkania).
- jeżeli służebność mieszkania została ustanowiona na czas określony to wygaśnie po upływie okresu, na jaki została ustanowiona (najpóźniej jednak ze śmiercią uprawnionego)

Eksmisja polega na...?

Należy podkreślić, iż przeprowadzenie procesu sądowego o opuszczenie i opróżnienie lokalu (tzw. eksmisja) toczy się przeciwko osobom bezprawnie zajmującym lokal. Osobami takimi będą przy tym zarówno lokatorzy, z którymi właściciela nigdy nie wiązała umowa najmu, jak i takie osoby, których umowa uległa rozwiązaniu. Natomiast **osoba mająca ustanowienie na swoją rzecz służebność mieszkania nie zajmuje bezprawnie lokalu, a zatem jej eksmisja na tej podstawie jest niemożliwa.**

Warto w tym miejscu przypomnieć, iż uprawniony z tytułu służebności mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.

Pomimo, iż co do zasady służebności osobiste są niezbywalne, to w przypadku służebności osobistej mieszkania, tzw. zasada zakazu przeniesienia uprawnień do wykonywania służebności osobistej na osoby trzecie doznaje wyjątków. Dopuszczalne jest przekazanie części przysługujących uprawnień - małżonkowi, dzieciom, a nawet innym osobom przez to, że uprawniony z tytułu służebności osobistej przyjmie je na mieszkanie. **Oznacza to, że osoby przyjęte na mieszkanie są w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej współuprawnione.**

Ponadto rozszerzenie uprawnień dotyczy również innych osób, gdy są one potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Osoby te, aby mogły być przyjęte na mieszkanie, powinny być potrzebne - czyli niezbędne, konieczne, nieodzowne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Warto zapamiętać, że osoby, które zostały przyjęte na mieszkanie z tytułu służebności, ze względu na fakt ich utrzymywania przez uprawnionego, albo takie, które są mu potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego, tracą prawo do przebywania w lokalu w momencie, gdy przestają pozostawać na utrzymaniu uprawnionego albo kiedy nie są mu już potrzebne do prowadzenia gospodarstwa domowego.

Kiedy można skutecznie pozbawić uprawnionego przysługującej mu służebności?

Zgodnie z art. 303 Kodeksu cywilnego, jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę.

Z przepisu tego wynika, iż uchybienia, które spowodują ewentualną zamianę służebności na rentę, muszą być rażące. Nie wystarczy jedynie, że uprawniony narusza treść służebności. Uchybienia te zatem powinny być na tyle obiektywnie istotne, że ich dalsze tolerowanie nie da się pogodzić z interesem zobowiązanego, przy czym wyzutym z w/w przesłanek jest jednorazowe uchybienie ze strony uprawnionego dla egzekucji tej normy.

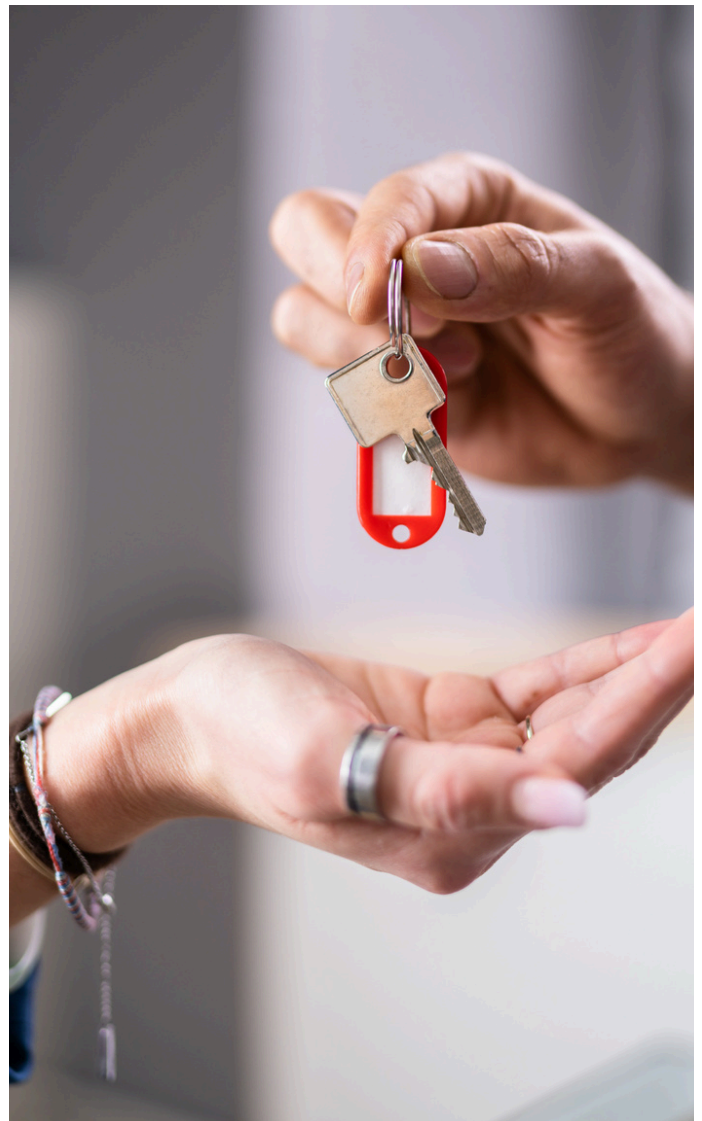
Zaznaczyć należy, iż przez samo sformułowanie uchybień jako rażących, ustawodawca traktuje je jako ewidentnie i nie dające się pogodzić z zasadami współzycia społecznego. W ewentualnym postępowaniu sądowym to na powódzie, czyli właścicieli nieruchomości będzie spoczywał ciężar udowodnienia, że pozwany

dopuszcza się rażących uchybień np. wszczynął konflikty i awantury, ponad te wynikające z codziennych relacji osób, a dotyczące drobnych bieżących spraw.

W świetle przepisu art. 303 K.c. prawo podmiotowe do dochodzenia roszczenia o zamianę służebności mieszkania na rentę przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości obciążonej i to tylko w wypadku, gdy uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa. Oznacza to, że z roszczeniem o zamianę służebności osobistej na rentę nie może wystąpić osoba, na rzecz której została ustanowiona służebność osobista (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 kwietnia 2014 r., I ACa 896/13, LEX nr 1455538).

W porównaniu ze służebnością osobistą w ogólności służebność mieszkania obejmuje zwiększony rozmiar możliwych korzyści uprawnionego. Służy ona ochronie osób, zwłaszcza tych, które jeszcze lub już nie są w stanie pracować, jak: dziecko, osoba w podeszłym wieku lub niezdolna do działania z powodu choroby czy innego upośledzenia. Służebność ta uprawnia osobę, której przysługuje, do korzystania nie tylko z mieszkania, lecz również z pomieszczeń lub urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku. Są to uprawnienia tak szerokie, że treść tej służebności jest podobna do treści użytkowania.

Podsumowując zanim podejmiemy decyzję o obciążeniu nieruchomości pamiętajmy, o tym, że służebność mieszkania jest prawem bardzo silnym, a konsekwencje jej ustanowienia mogą być dla osoby ustanawiającej dotkliwe, choćby z uwagi na fakt, iż uprawniony z tytułu służebności mieszkania może przyjąć do mieszkania inne osoby – małżonka i małoletnie dzieci, które będą mogły pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletniości oraz osoby, gdy są przez niego utrzymywane, albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego, a ponadto uprawniony może nie ponosić żadnych ciężarów tj. opłaty czynszowe i eksploatacyjne.



SKORZYSTAJ Z BEZPŁATNYCH PORAD PRAWNYCH

WWW.POMOCPRAWNA.OIC.LUBLIN.PL

WWW.OIC.LUBLIN.PL

WWW.POWIAT.LUBLIN.PL

