



POLSKI ZWIĄZEK DZIAŁKOWCÓW

stowarzyszenie ogrodowe w Warszawie

Okręg Śląski

ul. Kormoranów 1, 40-521 Katowice

NIP: 954-15-69-940

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy KRS nr 0000293886

Sekretariat: tel. 32 255 40 85, 255 16 30, fax – wew. 110

e-mail: slaski@pzd.pl

„Program budowy siedzib dla Zarządów ROD”

**Budowa siedzib Zarządów ROD realizowana przez Rodzinne Ogrody Działkowe
Okręgu Śląskiego Polskiego Związku Działkowców**

07 maja 2018 roku

„Program budowy siedzib dla Zarządów ROD”

Budowa siedzib Zarządów ROD realizowana przez Rodzinne Ogrody Działkowe Okręgu Śląskiego Polskiego Związku Działkowców

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny

Program budowy siedzib dla Zarządów ROD wynika bezpośrednio z uchwały nr 2/2018 Prezydium Krajowej rady PZD z dnia 23.01.2018 roku w sprawie budowy obiektów budowlanych na terenach ROD, które nie posiadają żadnych własnych budynków służących na potrzeby zarządów ROD i działkowców. Powstałe opracowanie jest wynikiem uchwały nr 106/2018 Krajowego Zarządu Polskiego Związku działkowców z dnia 11.04.2018 roku w sprawie opracowania przez Okręgowe Zarządy PZD własnych programów budowy siedzib dla zarządów ROD i uznania za działania priorytetowe przy ich realizacji.

W ramach powyższych uwarunkowań prawnych, Okręgowy Zarząd Śląski stwierdził potrzebę pomocy Rodzinnym Ogrodom Działkowym, które nie posiadają żadnego pomieszczenia/budynku z przeznaczeniem na siedzibę Zarządu ROD albo też posiadają taki budynek/pomieszczenie, jednakże ze względu na jego aktualny stan techniczny nie nadaje on do użytku lub wymaga koniecznego remontu.

2. Ogólne wymagania realizacyjne

W ramach określonych obowiązującymi przepisami i zaleceniami, w Okręgu Śląskim istnieje co najmniej 78 rodzinnych ogrodów działkowych nie posiadających własnych siedzib biur zarządów (według odrębnego wykazu celowego).

Konieczność ostatecznej budowy biur wynika bezpośrednio z potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków pracy zarządom ROD, przebywania działkowców w trakcie zebrań oraz załatwiania bieżących spraw, a w szczególności wynika z potrzeby zapewnienia odpowiednich warunków dla przechowywania dokumentacji na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych RODO.

Dla spełnienia powyższych wymagań dla Ogródów będzie udzielana pomoc przez Okręg Śląski. Podstawą udzielenia pomocy Rodzinnemu Ogrodowi Działkowemu będzie uchwała walnego zebrania ROD, która określa przynajmniej następujące kwestie:

- stwierdzenie, iż ROD nie posiada pomieszczenia/budynku z przeznaczeniem na siedzibę Zarządu ROD albo posiadany budynek/pomieszczenie ze względu na jego aktualny stan techniczny nie nadaje on do użytku lub wymaga koniecznego remontu.

- orientacyjne koszty budowy siedziby Zarządu ROD lub przeprowadzenia niezbędnego remontu posiadanego budynku/pomieszczenia celem umożliwienia jego użytkowania. Koszty budowy/remontu te muszą wynikać z kosztorysu inwestorskiego.
- sposób pozyskania środków na budowę siedziby Zarządu ROD albo remont aktualnego budynku/pomieszczenia z wskazaniem źródeł finansowania (np. środki własne ROD, partycypacja Działkowców, dotacje z PZD Okręgu Śląskiego, pożyczki z Jednostki Krajowej PZD, itp.) oraz konkretnej kwoty możliwej do uzyskania z danego źródła.
- miejsce posadowienia nowej siedziby Zarządu ROD z orientacyjnym zaznaczeniem na aktualnym planie zagospodarowania ROD (finalna aktualizacja planu zagospodarowania ROD zostanie wykonana po zakończeniu inwestycji).
- stan prawny nieruchomości, na której ma zostać wybudowana siedziba Zarządu ROD.

II. ZAŁOŻENIA PROGRAMOWE

Powstanie siedziby biura zarządu ROD powinno zostać zrealizowane na terenie przynależnym ROD, w zgodności z planem zagospodarowania i dysponowaniem terenem. Program dopuszcza wspólną realizację budynku z przeznaczeniem na siedzibę przez sąsiednie Ogrody (lub kilka Ogródów), szczególnie w przypadku Ogródów niewielkich lub w bliskiej lokalizacji, w przypadku podjęcia odpowiednich uchwał walnych zebrań.

Budynki powinny być zlokalizowane na terenach ogólnych Ogródu lub działkach celowo wydzielonych pod siedzibę biura np. pozyskanych celowo od indywidualnych działkowców na podstawie odpowiednich umów cywilno-prawnych.

W przypadku gdy siedziba Zarządu ROD ma zostać wybudowana na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym albo obecna siedziba zarządu ROD znajduje się na takiej nieruchomości, Zarząd ROD nie jest uprawniony do rozpoczęcia jakichkolwiek robót budowlanych/remontowych do chwili uzyskania przez PZD prawa do nieruchomości (użytkowanie, użytkowanie wieczyste, własność).

Budowle z założenia powinny być przeznaczone do funkcjonalnego użytkowania całorocznego, czyli ocieplone, estetyczne pod względem architektonicznym, zaopatrzone w media, z instalacją wodociągowo-sanitarną i elektryczną, wydzielonym pomieszczeniem na dokumentację. Wskazana jest realizacja w technologii trwałej (murowana, szkieletowa).

Preferowane są obiekty o powierzchni użytkowej do 25 m² lub 35 m², w zależności od programu użytkowego i możliwości realizacyjnych, z miarę możliwości z tarasem użytkowym do 12 m², dla odbywania okazjonalnych zebrań i zgromadzeń.

W ramach przygotowania do realizacji możliwe jest wykorzystanie typowych projektów architektoniczno-budowlanych opracowanych w ramach zlecenia i działania Krajowej Rady PZD, na warunkach udostępnienia wynikających z odrębnych ustaleń szczegółowych.

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Okręg Śląski Polskiego Związku Działkowców udziela Zarządom ROD niezbędnej pomocy prawnej, merytorycznej i finansowej w realizacji zmierzającej do postania nowych siedzib oraz dostosowania do określonych wymogów siedzib już istniejących.

Całość działań dokumentacyjnych związanych z obszarem przewidywanych realizacji siedzib biur musi odbywać się na podstawie obowiązującego prawa budowlanego oraz dodatkowo prowadzona jest w oparciu o „Zasady i kryteria prowadzenia inwestycji i remontów oraz udzielania i rozliczania dotacji dla rodzinnych ogrodów działkowych obowiązującymi w Okręgu Śląskim PZD”, które z kolei są oparte na obowiązujących przepisach PZD określonych w uchwale nr 255/2015 Prezydium KR PZD z dnia 01.10.2015 w sprawie zasad i kryteriów udzielania i rozliczania dotacji dla rodzinnych ogrodów działkowych z krajowego i okręgowego Funduszu Rozwoju wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 415/2016 Prezydium KR PZD z dnia 28.10.2016 roku. Powyższe przepisy mają związek z zakresem przygotowania zadania, jego realizacji, łącznie z wyborem wykonawcy na podstawie konkursu ofert lub przetargu i zakończenia zadania w zakresie odpowiedniej procedury odbiorowej i dopuszczenia do użytkowania.

Zgodnie z „Zasadami i kryteriami prowadzenia inwestycji i remontów oraz udzielania i rozliczania dotacji dla rodzinnych ogrodów działkowych obowiązującymi w Okręgu Śląskim PZD” udzielane dotacje wynoszą do 40 % wartości przewidywanego zadania, lecz nie więcej niż 30 000,00 zł. Dotacja może być udzielana dla Ogrodu nie częściej niż co dwa lata. W aktualnie obowiązujących zasadach i kryteriach, zadania związane z budową siedzib obejmujących małe funkcjonalne pomieszczenia administracyjne i gospodarcze w ROD nie posiadających siedziby uznane zostały jako priorytetowe i zatwierdzone uchwałą nr 42/2018 Prezydium Okręgowego Zarządu Śląskiego PZD z dnia 31.01.2018 roku. Jednakże, ze względu na szczególnie priorytetowy charakter zadań budowy biur, Okręgowy Zarząd Śląski, na podstawie indywidualnego rozpatrywania spraw może skrócić okres „karencji” w udzielaniu dofinansowania do ww. typu zadań, do okresu jednego roku. Przy czym, dofinansowanie do budowy budynku biurowego może być udzielone jednokrotnie do całości zadania (realizacji inwestycji).

Ogrody ubiegając się o dofinansowanie do zadania budowy biur obowiązane są składać dokumentację w zakresie zgodnym z zakresem określonym w zasadach i kryteriach prowadzenia inwestycji i remontów oraz udzielania i rozliczania dotacji dla rodzinnych ogrodów działkowych obowiązującymi w Okręgu Śląskim PZD. PZD Okręg Śląski będzie dokonywał analizy składanych dokumentów celem ustalenia możliwości realizacji inwestycji/remontu pod względem finansowym, rzeczowym i prawnym i będzie udzielał niezbędnych wyjaśnień i pomocy merytorycznej.

Oprócz środków własnych, pozyskanych dotacji celowych np. z budżetu gminy oraz dofinansowania pochodzącego z Funduszu Rozwoju Okręgu Śląskiego PZD lub innych funduszy celowych PZD, Ogrody mogą ubiegać się o pożyczkę z Funduszu Samopomocowego PZD z uwzględnieniem

uchwały 256/2015 Prezydium KR PZD z dnia 01.10.2015 roku w sprawie zasad udzielania i zwrotu pożyczek z Funduszu Samopomocowego PZD.

W przypadku gdy Zarząd ROD nie będzie posiadał pełnego zabezpieczenia finansowego dla realizacji zadania, Zarząd ROD nie jest uprawniony do rozpoczęcia jakichkolwiek robót.

IV. OGÓLNA CZĘŚĆ PRZYGOTOWAWCZO-REALIZACYJNA

Podstawowa decyzja o przystąpieniu i sposobie realizacji zadania budowy biur należy do Ogrodów. Jednak, współczesne wymagania prawne, środowiskowe i bytowe praktycznie wymuszają podjęcie odpowiedniej decyzji i powodują konieczność realizacji takich siedzib.

Ogólne przygotowanie do realizacji zadania powinno obejmować szereg działań uwzględniających:

- określenie potrzeby realizacji zadania wyrażone uchwałą walnego zebrania;
- określenie zakresu koniecznych robót, w tym np. pożądanej powierzchni budynku i jego programu funkcjonalno-użytkowego oraz lokalizacji;
- określenia koniecznych działań formalnych i dokumentacyjnych, w tym koniecznych projektów, decyzji, uzgodnień, ekspertyz, operatów i inne dokumentów istotne dla prawidłowej realizacji zadania;
- określenia potrzeb finansowych związanych z pełną realizacją zadania;
- określenia harmonogramu przygotowania i realizacji zadania.

V. DZIAŁANIE ZARZĄDÓW ROD, DELEGATUR REJONOWYCH I OKRĘGU ŚLĄSKIEGO PZD

W ramach pomocy Okręgu Śląskiego PZD, dla Zarządów Ogrodów w kwestii podjęcia odpowiednich decyzji i przygotowania zadania budowy siedzib biurowych, w przypadku woli samych Zarządów ROD lub w przypadku wystąpienia problemów w organizacji i przygotowaniu zadania, przedstawiciele służb Okręgu lub Delegatur Rejonowych odbędą wizje lokalne w terenie celem ustalenia szczegółowych warunków i wymagań przystąpienia do zadania.

W szczególności w przygotowaniu do zadania przez Zarządy ROD lub w trakcie wizji należy zwracać uwagę na:

– wymagania wynikające z lokalizacji

- 1) Decyzja o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji, lub decyzja o inwestycji celu publicznego, jeśli jest wymagana, zawierająca informacje wymagane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz.717) lub jeśli nie jest wymagana, to wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczający budowę odpowiedniego budynku.

Decyzja o warunkach zabudowy określi zasady zagospodarowania terenu, rozstrzygnie i określi: warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania miejscowego, warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, wymagania dotyczące

ochrony środowiska, ochrony zabytków oraz interesów osób trzecich, linie rozgraniczające inwestycji, odległości od granic działek itp.

- 2) Inwentaryzacja terenu. Budynek do rozbiórki lub adaptacji. Ocena stanu technicznego istniejących obiektów. Dane dotyczące istniejącego uzbrojenia terenu, pożądaną lokalizację budynku. Należy określić, czy istnieje i możliwe jest wykorzystanie istniejącej sieci ogrodowej wodnej, energetycznej, kanalizacyjnej. Czy ww. media funkcjonują przez cały rok? Czy konieczne jest zaopatrzenie w media na podstawie nowo realizowanych przyłączy?
- 3) Dokumenty potwierdzające prawo dysponowania terenem na cele budowlane. W tym odpowiednie pełnomocnictwa.
- 4) Rozwiązania komunikacyjne inwestycji:
 - rozwiązanie układu komunikacyjnego na terenie Ogrodu,
 - powiązania komunikacyjne zewnętrzne (odległość od bram, ulic itp.),
 - komunikacja indywidualna, problematyka parkowania,
 - transport towarowy związany z budową nowego obiektu budowlanego.

W szczególnych przypadkach może okazać się konieczne wykonanie;

- 1) Badanie geotechniczne gruntu.

Aby oferenci mogli określić rzeczywiste możliwe warianty zagospodarowania działki, zamawiający powinien zlecić wcześniej wykonanie badań geotechnicznych gruntu, z określeniem nośności i kategorii gruntu, średniego poziomu wody gruntowej, analizy wody gruntowej. Pozwoli to na podjęcie decyzji o sposobie posadowienia obiektu, celowości i kosztach realizacji np.: fundamentów.
- 2) Operat wodno-prawny dla inwestycji określonych w ustawie o ochronie środowiska oraz informację o wymogu uzyskania pozwolenia wodno-prawnego, jeśli występuje.
- 3) Inwentaryzacja zieleni. Rodzaj i zakres ochrony drzew, krzewów i zasiewów, jeśli występują na terenie objętym planowaną inwestycją.
- 4) Ustalenie informacji o szczególnych utrudnieniach w trakcie wykonywania robót np. kwestia transportu materiałów budowlanych, kwestia ochrony przyrodniczej itd.
- 5) Oddziaływanie inwestycji na środowisko:
 - spodziewane rodzaje ewentualnych zanieczyszczeń, poziomu dźwięków - zasięgu ich wpływu na otoczenie, zmiany stosunków wodnych oraz zmiany w szacie roślinnej,
 - ewentualne wnioski wypływające z raportu oddziaływania inwestycji na środowisko z omówieniem zaleceń władz wydających decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

– wymagania dotyczące standardu technicznego i użytkowego

Wstępny (jeżeli zamawiający prowadzi postępowanie w trybie umożliwiającym prowadzenie negocjacji z wykonawcami) lub ostateczny (jeśli negocjacji nie będzie prowadził) standard wykończenia i doboru materiałów, technologii i urządzeń, wykaz wymaganych instalacji wewnętrznych, oczekiwanego wyposażenia wraz z informacją czy zamówienie obejmuje tylko projekt pierwszego wyposażenia, i ew. o planowanym ogłoszeniu odrębnego postępowania na wyposażenie wg tego budynku.

Parametry techniczne i eksploatacyjne zalecanych rozwiązań materiałowych, wybranej technologii i urządzeń. Im większy stopień szczegółowości w opisanu tych wymagań przez zamawiającego, tym mniej będzie w trakcie realizacji zamówienia problemów i konfliktów.

Jako minimum zamawiający powinien określić charakterystykę techniczną: fundamentów, ścian piwnic, ścian nośnych i działowych, stropów i schodów, dachu, podłóg i posadzek (w piwnicach, kuchniach, łazienkach, pokojach, salach, halach itp.), stolarki i ślusarki, tynków wewnętrznych i zewnętrznych oraz jeśli występują w obiekcie: parametry techniczne lub funkcjonalne maszyn, urządzeń lub technologii. Powinny być określone wymagania dla osób niepełnosprawnych, obrony cywilnej, bezpieczeństwa ruchu, bezpieczeństwa użytkowania, stosownie do specyfiki inwestycji.

– wymagania technologiczne

- 1) ogólne omówienie oczekiwań i możliwej technologii realizacji budynku,
- 2) parametry funkcjonalne urządzeń do stosowania (np. komputery, kserokopiarki itd.),
- 3) zapotrzebowanie (wskaźnikowe) na energię, wodę, gaz itd.,
- 4) wytyczne do ewentualnych opracowań branżowych.

– wymagania architektoniczno – estetyczne

- 1) zgodność programowa inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia i wykorzystania terenu, w tym zgodność z przepisami obowiązującymi w PZD;
- 2) propozycja rozwiązań architektoniczno-budowlanych podstawowych obiektów, w tym elewacji,
- 3) określenie głównych wymagań rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych i instalacyjnych.

– wymagania funkcjonalne

Ramowy wykaz pomieszczeń w takim stopniu szczegółowości, jakiego wymaga specyfika przeznaczenia pomieszczeń na biuro lub np. bibliotekę ogrodową lub kuchenkę, pomieszczenia do przechowywania akt, wyposażenia w szafy pancerne itd..

Jeżeli w budowanym obiekcie przewidziane jest przebywanie i praca kilku osób jednocześnie lub niejednocześnie w różnych okresach, to ich liczba, funkcje, wykonywane zadania itd.

– zaopatrzenie w media

- 1) Informacja o możliwości doprowadzenia do placu budowy energii elektrycznej, wody i telefonów, Internetu lub wykorzystanie już istniejących sieci ogrodowych.
- 2) Warunki wstępne przyłączenia do mediów od ich gestorów, aby wykonawca mógł określić koszt doprowadzenia infrastruktury zewnętrznej, a także złożyć propozycję np. sposobu ogrzewania obiektu, w zależności od wysokości koniecznych do poniesienia środków.

– inne działania, w tym m. in. :

- 1) Informacja czy zamawiający przewiduje dostawy realizację prac systemem zleconym. Gospodarczym, czy mieszanym np. z wykorzystaniem dostaw inwestorskich materiałów (ich wyspecyfikowaniem, warunkami dostaw, montażu i zakresem odpowiedzialności).
- 2) Informacja o etapowym, jeśli jest planowane, oddawaniu obiektów do użytkowania i ich realizacji, w związku z tym o konieczności prowadzenia robót z uwzględnieniem wynikających z tego trudności.
- 3) Określenie możliwości finansowych zamawiającego przed przystąpieniem do budowy. Informacja o sposobie finansowania inwestycji i ewentualnym dofinansowaniu, pożyczce lub innych rozwiązaniach itd.

VI. DZIAŁANIE PROGRAMU

Działanie Programu obowiązuje w stosunku do Ogrodów, które już podjęły uchwałę o budowie albo remoncie przystosowawczym dotychczasowej siedziby Zarządu ROD, a także w stosunku do Ogrodów, które dopiero planują podjęcie się odpowiednich działań.

Program podlega promocji w mediach związkowych (stronie internetowej Okręgu Śląskiego PZD), w trakcie spotkań z Zarządami Ogrodów, działkowcami, podczas obrad Okręgowego Zarządu Śląskiego i Okręgowej Rady PZD oraz w formie informacji celowej wprost do Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

Działania podejmowane przez Ogrody w kwestii realizacji nowych siedzib podlegają stałemu monitoringowi przez odpowiednie służby Okręgu Śląskiego i Delegatur Rejonowych oraz odpowiedniemu raportowaniu Okręgowi Zarządowi Śląskiemu i Krajowemu Zarządowi PZD.

07 maja 2018 roku