



Spółdzielnia Mieszkaniowa „SZWOLEŻERÓW”

ul. Dragonów 8, 00-467 Warszawa

tel./fax: 22 840 47 92, 22 840 57 52; e-mail: biuro@smszwolezerow.pl

KRS: 0000073064;

NIP: 525-001-18-69;

REGON: 011503847

REGULAMIN UŻYTKOWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

(Załącznik do Uchwały nr 81/2015
Rady Nadzorczej SM „Szwoleżerów” z 14 września 2015 r.)

Warszawa, wrzesień 2015 r.

Postanowienia wstępne

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa zasady używania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”.

§ 2.

Ilekcroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Szwoleżerów” z siedzibą w Warszawie, przy ul. Dragonów 8,
- 2) Radzie Nadzorczej – należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- 3) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§ 3.

1. Posiadacze praw do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterach budynków w zasobach Spółdzielni (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu) mogą wykorzystywać grunt stanowiący część wspólną nieruchomości, wolny od naniesień infrastrukturalnych (dojścia i dojazdu do budynku) w celu urządzenia ogródków przydomowych.
2. Wykorzystywanie gruntu, o którym mowa w ust. 1, na ogródki przydomowe nie rodzi skutków prawnych w postaci nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego, określonych przepisami kodeksu cywilnego, w związku z czym nie może być przedmiotem darowizny, spadkobrania, sprzedaży i innych czynności prawnych o podobnym charakterze.

§ 4.

1. Ogródek przydomowy służy zaspokajaniu potrzeb posiadaczy praw do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia ozdobnych upraw ogrodniczych.
2. Ogródkiem przydomowym może być grunt o kształcie maksymalnie zbliżonym do prostokąta, którego jeden z boków stanowi ściana budynku przylegająca do położonego na parterze lokalu mieszkalnego. W przypadku mieszkań narożnych ogródek przydomowy może mieć kształt maksymalnie zbliżony do dwóch prostokątów o wspólnym boku, a jeden bok każdego prostokąta stanowi ściana budynku przylegająca do położonego na parterze lokalu mieszkalnego.
3. Granice ogródka przydomowego nie mogą wykraczać poza granice działki gruntu stanowiącej część wspólną nieruchomości, na której ogródek jest zlokalizowany, a powierzchnia ogródka może wynosić do 100 m².

§ 5.

1. Wykorzystywanie gruntu stanowiącego część wspólną nieruchomości w celu urządzenia ogródków przydomowych przysługuje jedynie posiadaczom praw do lokali mieszkalnych usytuowanych na parterach budynków.
2. Grunt stanowiący część wspólną nieruchomości przyległy do galerii lub pomieszczeń technicznych i wolny od naniesień infrastrukturalnych (dojścia i dojazdu do budynku) może być wykorzystywane przez posiadaczy praw do lokali mieszkalnych usytuowanych na najniższej kondygnacji tej galerii lub grupy mieszkańców Spółdzielni z tej nieruchomości na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni i na odrębnych zasadach. Pierwszeństwo w używaniu gruntu przyległego do galerii przysługuje posiadaczom praw do lokali mieszkalnych usytuowanych przy tej galerii.

§ 6.

Zgodę na urządzenie i użytkowanie ogródka przydomowego wydaje Zarząd Spółdzielni na podstawie pisemnego wniosku posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego z załączonym rysunkiem, odzwierciedlającym położenie ogródka w rzeczywistości i jego wymiarami.

§ 7.

Za geodezyjne wytyczenie ogródka przydomowego oraz za ujawnienie na planie ogródka przydomowego urządzeń infrastruktury podziemnej (instalacja energetyczna, sieć wodociągowa i kanalizacyjna, instalacja gazowa, instalacja telekomunikacyjna itp.) wraz z przyłączami do budynku odpowiada Zarząd Spółdzielni, a koszty z tym związane obciążają posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego, który urządza lub użytkuje ten ogródek.

Ogrodzenia

§ 8.

1. Ogródek przydomowy po jego geodezyjnie wytyczonych granicach powinien być ogrodzony w sposób sztuczny (płot) według jednolitego wzoru i koloru ogrodzenia, określonego przez Zarząd Spółdzielni na podstawie sporządzonego projektu przestrzennego zagospodarowania ogródków przydomowych.
2. Wysokość ogrodzenia sztucznego nie może być większa niż 1,20 m.
3. Ogrodzenie naturalne (żywopłot) może być posadzone od wewnętrznej strony geodezyjnie wytyczonych granic ogródka przydomowego i nie może ich przekraczać, a wysokość ogrodzenia naturalnego nie może być większa niż 1,30 m.
4. Ze względów bezpieczeństwa ogrodzenie musi być wyposażone od strony równoległej do ściany budynku w furtkę, umożliwiającą ewakuację

mieszkańców oraz dostęp do budynku służb ratowniczych. Jeden klucz do furtki należy zdeponować w biurze Spółdzielni.

§ 9.

Koszty związane z ogrodzeniem ogródka przydomowego obciążają posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego, który urządza lub użytkuje ten ogródek.

Instalacja do podlewania roślin

§ 10.

Na pisemny wniosek posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego, który urządza lub użytkuje ogródek przydomowy, Spółdzielnia – w wypadku istniejących możliwości technicznych – może zainstalować punkt poboru zimnej wody do celów podlewania roślin wraz z urządzeniem pomiarowym (wodomierzem), zabezpieczając go przed poborem wody przez osoby nieuprawnione.

§ 11.

Koszty związane z zainstalowaniem punktu poboru wody oraz późniejszą naprawą tej instalacji oraz wymianą lub legalizacją urządzenia pomiarowego obciążają posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego, który urządza lub użytkuje ogródek przydomowy.

§ 12.

Koszt zużycia zimnej wody do celów podlewania roślin obciąża posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego, który użytkuje ogródek przydomowy. Koszt ten określany jest co 12 miesięcy oraz w przypadku każdej zmiany użytkownika ogródka przydomowego, na podstawie odczytu wskazania urządzenia pomiarowego, dokonywanego w pierwszej połowie października każdego roku i faktury wystawianej przez Spółdzielnię. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zapewnić możliwość udziału użytkującego ogródek w odczycie wskazań urządzenia pomiarowego.

Podstawowe prawa i obowiązki użytkownika ogródka przydomowego

§ 13.

Użytkujący ogródek przydomowy ma prawo:

- 1) Korzystać z niego wspólnie z domownikami, bez możliwości przeniesienia prawa użytkowania go odstępowania go w jakiejkolwiek formie na osoby trzecie,
- 2) Występować do Zarządu Spółdzielni we wszystkich sprawach dotyczących zagospodarowania i użytkowania ogródka oraz zgłaszać wnioski w tych sprawach,

- 3) Brać udział w zebraniach użytkowników ogródków i być wybieranym do Społecznego Komitetu użytkowników ogródków.

§ 14.

Użytkujący ogródek przydomowy ma obowiązek:

- 1) Zagospodarować i użytkować ogródek w taki sposób, aby nie czynić uciążliwym korzystania z sąsiednich lokali mieszkalnych i części wspólnej nieruchomości,
- 2) Użytkować ogródek zgodnie z jego przeznaczeniem, a także zgodnie z niniejszym Regulaminem oraz decyzjami Zarządu Spółdzielni,
- 3) Przestrzegać zasad współżycia społecznego.

§ 15.

1. Do nasadzeń drzew i krzewów w ogródku przydomowym należy dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, nieograniczających dostępu światła do lokali mieszkalnych położonych na wyższych kondygnacjach.
2. Zabronione jest dokonywanie jakichkolwiek nasadzeń drzew, krzewów i pnączy w pasie 3 m od ściany budynku oraz nad ujawnionymi na planie ogródka urządzeniami infrastruktury podziemnej, a także demontowanie opaski przy ścianie budynku (obrzeża i płyty betonowe).
3. Drzewa, krzewy i pnącza niespełniające warunków, o których mowa w ust. 1 i 2, należy usuwać na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów wydawane jest przez Stołecznego Konserwatora Zabytków Urzędu m.st. Warszawy na wniosek Zarządu Spółdzielni z jego inicjatywy lub z inicjatywy użytkującego ogródek przydomowy.

§ 16.

Koszty związane z usunięciem drzew i krzewów oraz koszty ewentualnych nasadzeń kompensacyjnych (zastępczych) obciążają posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego, który urządza lub użytkuje ogródek przydomowy.

§ 17.

Ukształtowanie terenu ogródka przydomowego musi uniemożliwiać spływ wód opadowych oraz wody do podlewania nasadzeń w kierunku do ścian budynku.

§ 18.

W ogródku przydomowym nie wolno:

- 1) Prowadzić jakiegokolwiek działalności gospodarczej,
- 2) Wznosić bez zgody Zarządu Spółdzielni jakichkolwiek naniesień budowlanych za wyjątkiem nietrwale związanych z gruntem tarasów o powierzchni nieprzekraczającej 10 m², małych zbiorników wodnych (tzw.

- oczek) o powierzchni nieprzekraczającej 5 m² i głębokości do 1 m, piaskownic i urządzeń rekreacyjnych dla dzieci.
- 3) Wykonywać jakichkolwiek instalacji podziemnych i nadziemnych,
 - 4) Hodować zwierząt i pszczoł,
 - 5) Zakłócać ciszę i spokój innym mieszkańcom, ze szczególnym uwzględnieniem tzw. „ciszy nocnej” (w godzinach od 22.00 do 6.00),
 - 6) Rozpalać ognisk oraz korzystać z grilla węglowego, gazowego lub elektrycznego,
 - 7) Przechowywać (składować) przedmiotów niezwiązanych z funkcją rekreacyjną ogródka i pogarszających jego estetykę.

§ 19.

Użytkujący ogródek przydomowy ma obowiązek udostępnienia ogródka pracownikom Spółdzielni lub pracownikom firm wykonujących na rzecz Spółdzielni usuwanie awarii oraz prace konserwacyjne i remontowe.

Utrzymywanie porządku

§ 20.

Ogródek przydomowy musi być utrzymywany w należytej estetyce i porządku.

§ 21.

Użytkujący ogródek przydomowy zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt regularnie podlewać nasadzenia, kosić trawę, usuwać chwasty i szkodniki, przycinać krzewy i drzewa, a także utrzymywać w należyтым stanie technicznym przedmioty znajdujące się na terenie ogródka, w tym malować ogrodzenie na ustalony przez Zarząd Spółdzielni kolor.

§ 22.

W okresie od 1 kwietnia do 30 listopada każdego roku użytkujący ogródek przydomowy jest zobowiązany do sprzątania odpadów organicznych (pokos trawy, liście, chwasty, zrębkowane gałęzie itp.) i przechowywania ich w workach na terenie ogródka.

§ 23.

W ostatnim tygodniu każdego miesiąca w okresie, o którym mowa w § 23, Zarząd Spółdzielni zapewni podstawienie kontenera na odpady organiczne (przy północnej ścianie budynku przy ul. Czerniakowskiej 159), do którego należy we własnym zakresie usunąć worki z nagromadzonymi wcześniej odpadami.

Likwidacja ogródka przydomowego

§ 24.

1. Zgoda na użytkowanie ogródka domowego może być cofnięta przez Zarząd Spółdzielni w przypadkach gdy:
 - 1) Ogródek przydomowy jest zaniedbany,
 - 2) Użytkownik ogródka domowego nie wykonuje obowiązków wynikających z niniejszego Regulaminu,
 - 3) Posiadacz prawa do lokalu mieszkalnego użytkujący ogródek przydomowy zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych za lokal, do którego prawo posiada, a zaległości z tego tytułu przekroczyły sumę 3 miesięcznych wymiarów tych opłat,
2. W wypadkach, o których mowa w ust. 1, cofnięcie zgody na użytkowanie ogródka przydomowego musi być poprzedzone przez Zarząd Spółdzielni wezwaniem urządzającego ogródek do przywrócenia stanu zgodnego z niniejszym Regulaminem i wyznaczeniem 14 dniowego terminu zastosowania się do określonych w wezwaniu zaleceń.
3. Nie zastosowanie się do zaleceń, o których mowa w ust. 2, jest podstawą do cofnięcia zgody na użytkowanie ogródka przydomowego i przejęcia gruntu w administrowanie przez Spółdzielnię.

§ 25.

Zgoda na użytkowanie ogródka przydomowego może być także cofnięta przez Zarząd Spółdzielni w wypadku pisemnej rezygnacji z używania ogródka przydomowego przez posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 26.

Przejęcie gruntu przez Spółdzielnię odbywa się protokółarnie pomiędzy posiadaczem prawa do lokalu mieszkalnego, któremu zgoda na urządzenie ogródka przydomowego została cofnięta lub rezygnującym z urządzania ogródka przydomowego a Zarządem Spółdzielni.

§ 27.

Koszty likwidacji ogródka przydomowego związane z usunięciem ogrodzenia oraz innych naniesień i nasadzeń obciążają posiadacza prawa do lokalu mieszkalnego użytkującego likwidowany ogródek.

§ 28.

Spółdzielnia nie zwraca użytkującemu ogródek przydomowy żadnych kosztów związanych z urządzeniem tego ogródka, w tym także kosztów związanych ze zniszczeniami wynikającymi z prowadzenia remontów urządzeń infrastruktury i budynku.

Postanowienia przejściowe

§ 29.

1. Dotychczasowi użytkownicy ogródków przydomowych w okresie 18 miesięcy od wejścia w życie niniejszego Regulaminu mają obowiązek dostosować zagospodarowanie tych ogródków do Regulaminu, o którym mowa.
2. Na wniosek użytkownika ogródka przydomowego Zarząd Spółdzielni może pośredniczyć w organizowaniu wykonania prac związanych z dostosowaniem zagospodarowania ogródka do niniejszego Regulaminu.
3. W przypadku niedostosowania zagospodarowania ogródka przydomowego do niniejszego Regulaminu w terminie, o którym mowa w ust. 1, Zarząd Spółdzielni może zlecić zastępcze wykonanie tych prac na koszt użytkownika tego ogródka.

§ 30.

Zarząd Spółdzielni w okresie 6 miesięcy od wejścia w życie niniejszego Regulaminu sporządzi dokumentację, o której mowa w § 6, 7 i 8 Regulaminu oraz dokona wyznaczenia granic ogródków przydomowych, a także sporządzi projekt ogrodzeń.

§ 31.

1. W okresie dwóch miesięcy od wejścia w życie niniejszego Regulaminu Zarząd Spółdzielni zwoła zebranie użytkowników ogródków przydomowych, na którym użytkownicy ogródków przydomowych mogą wybrać Społeczny Komitet, o którym mowa w ust. 2.
2. Społeczny Komitet, o którym mowa w ust. 1, jest strukturą samoorganizacji tej grupy mieszkańców Spółdzielni oraz ich reprezentacji wobec Zarządu Spółdzielni w sprawach związanych z funkcjonowaniem ogródków przydomowych i przestrzeganiem niniejszego Regulaminu.
3. Społeczny Komitet może liczyć 3 – 5 osób i może być powoływany co dwa lata, zwykłą większością głosów, przez posiadaczy praw do lokali mieszkalnych użytkujących ogródki przydomowe.

Postanowienia końcowe

§ 32.

Do gruntów stanowiących część wspólną nieruchomości, przyległych do galerii lub pomieszczeń technicznych i wolnych od naniesień infrastrukturalnych (dojścia i dojazdu do budynku) wykorzystywanych przez posiadaczy praw do lokali mieszkalnych usytuowanych na najniższej kondygnacji tej galerii lub przez grupy mieszkańców Spółdzielni z tej nieruchomości na podstawie decyzji Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego Regulaminu.

§ 33.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 34.

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin użytkowania ogródków przydomowych w SM „Szwolężerów” stanowiący załącznik do Uchwały nr 43/2011 Rady Nadzorczej z 9 maja 2011 r. z późniejszymi zmianami.

