

# **REGULAMIN UŻYTKOWANIA TERENÓW PRZYLEGAJĄCYCH DO BUDYNKÓW TZW. OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH W SM „SADYBA” W KATOWICACH**

## **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- 1.1. Ogródki przydomowe powstały jako element architektoniczny w ramach zagospodarowania terenu/zieleni na Osiedlu.
- 1.2. Niniejszy Regulamin ma na celu ujednoczenie zasad korzystania z ogródków przydomowych w Spółdzielni.
- 1.3. Grunty w stosunku do których, Spółdzielnia Mieszkaniowej “Sadyba” w Katowicach przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, Spółdzielnia może wdzierżawić swoim członkom i mieszkańcom osiedla nie będącymi członkami spółdzielni jako ogródek.
- 1.4. Korzystanie z ogródków określone niniejszym regulaminem po jego uchwaleniu, przez nowych użytkowników, jest możliwe jedynie po zawarciu umowy dzierżawy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Sadyba” w Katowicach. Dotychczasowi użytkownicy zachowują swoje dotychczasowe prawa, przy jednoczesnym zastosowaniu niniejszego regulaminu.
- 1.5. Korzystanie odbywa się zgodnie z łączącym strony stosunkiem obligacyjnym i niniejszym regulaminem. Nie rodzi ono po stronie użytkownika własności, nie stanowi także ograniczonego prawa rzeczowego określonego przepisami kodeksu cywilnego.
- 1.6. Ogródki znajdują się w użytkowaniu przez członków, jak i mieszkańców nie będących członkami, zwanymi w dalszej części regulaminu użytkownikami.
- 1.7. W związku z prawem spółdzielczym, a w tym artykułem 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych opłaty za korzystanie z ogródków są różnicowane dla członków, jak i mieszkańców nie będących członkami. Stawka opłaty wynika z umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem.
- 1.8. Nadzór nad prawidłową pielęgnacją ogródków sprawuje Spółdzielnia.
- 1.9. Spółdzielnia ma prawo wejścia do ogródka bez powiadomienia użytkownika jedynie w celu usunięcia nagłej awarii, dokładając przy tym wszelkich starań, aby zminimalizować szkody w nasadzeniach.
- 1.10. Nasadzenie i urządzenia znajdujące się na działce wykonane lub nabyte ze źr. finansowych, użytkownika stanowią jego własność.

## **2. PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA**

- 2.1 Użytkownik ogródka zobowiązany jest utrzymywać porządek, estetykę, regularnie kosić, pielęgnać, przycinać, opryskiwać, podlewać, a także konserwować w tym malować ogrodzenie na własny koszt i własnym staraniem.

- 2.2 Ogrodzenie winno być wykonane z żywoplotu, drewna lub innego jednolitego materiału przyjętego dla danego budynku, w sposób estetyczny i bezpieczny dla otoczenia. Projekt ogrodzenia musi być zaakceptowany przez Spółdzielnię.
- 2.3 Użytkownik ogródka ponosi koszt ogrodzenia ogródka oraz nasadzeń.
- 2.4 Ze względów bezpieczeństwa zaleca się, aby ogrodzenie wyposażone było w furtkę która w przypadku zagrożenia ułatwi ewakuację mieszkańców lub inne rozwiązanie techniczne, które powinno być zaakceptowane przez Spółdzielnię.
- 2.5 Do nasadzeń w ogródkach użytkownik jest zobowiązany dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, nieograniczających dostępu światła na wyższe kondygnacje budynków.
- 2.6 Użytkownik może sadzić rośliny pnące wyłącznie przy specjalnych kratkach lub trejżach w oddaleniu od ścian budynku.
- 2.7 W ogródku nie należy uprawiać warzyw.
- 2.8 W okresie wiosny i jesieni użytkownik jest obowiązany do sprzątnięcia resztek roślin i opadłych liści, a zebrane nieczystości w workach przenieść do pojemnika koloru bązowego przeznaczonego na odpady ulegające biodegradacji lub w miejsce wskazane przez Spółdzielnię.
- 2.9 Użytkownik winien korzystać z ogródka nie zakłócając ciszy i spokoju innym mieszkańcom.

### **3. BEZ ZGODY SPÓŁDZIELNI NIE WOLNO:**

- 3.1 ogradzać powyżej 1 m wysokości (ogrodzenie powinno być estetyczne i bezpieczne),
- 3.2 sadzić drzew i krzewów, które będą w przyszłości ograniczały widok i dostęp światła w mieszkaniach oraz krzewów pnących się po ścianach budynku.
- 3.3 Zabrania się :
  - budowy altanek, stawiania skrzyń na narzędzia itp.
  - sadzenia krzewów w odległości mniejszej jak 1 m od granicy działek, za wyjątkiem zgody sąsiadów akceptowanej przez Spółdzielnię,
  - budowy ujęć wodnych /rurociągów/, basenów oraz innych zbiorników wody wystających od poziomu działki powyżej 0,5 m bez odpowiedniego zabezpieczenia /zamknięcia/,
  - palenia ognisk,
  - prowadzenia hodowli zwierząt domowych,
  - wykonywania jakichkolwiek prac budowlanych czy budowy urządzeń bez zgody Spółdzielni.
  - pozostawiania poza ogrodzeniem jakichkolwiek nieczystości, odpadów i chwastów. Wszystkie odpady należy przenieść do pojemnika koloru bązowego przeznaczonego na odpady ulegające biodegradacji lub w miejsce wskazane przez Spółdzielnię.
  - palenia chwastów, gałęzi, liści itp.
  - zakładanie kompostowników,

- prowadzić jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią bez zgody spółdzielni.

#### **4. SPRAWY PORZĄDKOWE.**

4.1 Teren ogródka przydomowego nie stanowi własności użytkownika.

4.2 Warunki korzystania z wody do podlewania ogródków określa Spółdzielnia w umowie dzierżawy.

4.3 Spółdzielnia nie zwraca kosztów nasadzeń uszkodzonych podczas wykonywania prac remontowych w ogródkach przydomowych jednocześnie, zobowiązuje się do prowadzenia prac i ich nadzoru z należytą starannością tak aby zapobiegać i minimalizować ewentualne uszkodzenia.

4.4 W przypadku stwierdzenia nie wywiązywania się użytkownika ogródka z obowiązków wymienionych w niniejszym Regulaminie: Spółdzielnia wystąpi z wezwaniem do użytkownika ogródka o usunięcie zaniedbań lub zaprzestania uciążliwych działań dla sąsiadów podając 14 dniowy termin zastosowania się do określonych w wezwaniu zaleceń. Jeżeli użytkownik ogródka nie zastosuje się do zaleceń Spółdzielni w określonym w wezwaniu terminie, Spółdzielnia wypowie umowę dzierżawy w trybie bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4.5 W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka lub jego przejęcia przez Spółdzielnię użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na jego zagospodarowanie w tym za dokonane nasadzenia.

#### **5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

5.1 Status użytkownika ogródków przydomowych nabywa się równocześnie z podpisaniem umowy dzierżawy działki a traci się z chwilą pozbawienia lub wygaśnięcia prawa do użytkowania działki.

5.2 Użytkownik nabywa jedynie prawo do użytkowania działki.

5.3 Użytkownik jest obowiązany:

- przestrzegać przepisów regulaminu użytkowania ogródków przydomowych, a także odpowiednich uchwał organów spółdzielni,
- utrzymywać w należytym porządku ścieżki wewnętrzne przylegające do ogródka, otaczać opieką wszystkie urządzenia oraz przeprowadzać niezbędną konserwację ogrodzenia,
- prowadzić intensywną walkę z występującymi chorobami i szkodnikami roślin oraz stosować zabiegi zabezpieczające przed ich występowaniem,
- nie zakłócać ciszy nocnej przez hałasy i inne formy zachowania powodujące naruszenie ciszy nocnej.

5.4 Użytkownik odpowiada za wszelkie szkody na terenie dzierżawionego ogródka stanowiącego mienie Spółdzielni wyrządzone przez siebie, członków swojej rodziny oraz osoby odwiedzające go na ogródku oraz zobowiązany jest do całkowitego pokrycia spowodowanych strat.

5.5 Użytkownik jest obowiązany udostępnić dzierżawiony teren Spółdzielni celem wykonania

- niezbędnych prac, w tym prac remontowo-budowlanych na tymże ogródku lub mieniu sąsiadującym. Spółdzielnia zobowiązuje się prowadzić je z należytą starannością. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe podczas tychże prac, jak również podczas kradzieży przez osoby trzecie.
- 5.6 Pierwszeństwo zawarcia umowy dzierżawy na ogródek mają osoby zajmujące lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni, które przylegają bezpośrednio do działki ogródka.
- 5.7 Pozbawienie prawa do użytkowania działki może nastąpić z ważnych przyczyn, a zwłaszcza:
- a) działania na szkodę Spółdzielni,
  - b) kradzieży dokonanej przez użytkownika lub członka jego rodziny na terenach zielonych, spółdzielni lub innych użytkowników,
  - c) poważnych zaniedbań pielęgnacyjnych,
  - d) niestosowania się do zaleceń i postanowień Organów Spółdzielni,
  - e) wypowiedzenia lub rozwiązania w trybie natychmiastowym przewidzianego w umowie dzierżawy,
  - f) upływu terminu na który została zawarta umowa dzierżawy.
- 5.8 W przypadku rezygnacji z dalszego użytkowania działki lub pozbawienia praw członkowskich i prawa do jej użytkowania, użytkownik przekazuje działkę do dyspozycji Spółdzielni. Powinien również uregulować wszystkie zobowiązania finansowe.
- 5.9 Użytkownik zwalnający działkę nie może rościć pretensji do odszkodowania za uprawy, nasadzenia ani za urządzenia wykonane na działce.
- 5.10 Użytkownikowi nie wolno w żadnym wypadku odstępować swoich praw do działki lub odnajmować jej w całości lub części osobom trzecim.
- 5.11 Użytkownik na czas dłuższego wyjazdu lub choroby jest obowiązany zapewnić opiekuna swojej działki i zgłosić administracji jego nazwisko.
- 5.12 Wszystkie urządzenia wspólnego użytku stanowią własność spółdzielni, dlatego na wszystkich użytkownikach ciąży obowiązek troski o nie i ich ochrony oraz wskazywanie sprawców ich uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży.
- 5.13 Użytkownicy obowiązani są do współpracy z Zarządem oraz konserwatorem zieleni jak również udzielania sobie wzajemnej pomocy sąsiedzkiej w zwalczaniu wszelkiego szkodnictwa i kradzieży na działkach.
- 5.14 W razie zmiany miejsca zamieszkania użytkownik obowiązany jest zgłosić ją niezwłocznie Zarządowi.
- 5.15 Tekst jednolity niniejszego Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 02.02..2015r uchwala nr 1/2015
- 5.16 Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
- 5.17 Traci moc Regulamin użytkowania ogródków przydomowych na osiedlu "Kokociniec" przy ul. Uroczej oraz Regulamin użytkowania ogródków – warzywno – kwiatowych na osiedlu Kokociniec IV – ZSM Sadyba.