

Regulamin korzystania z ogródków w Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na terenie nieruchomości przy ul. Skalnej 2,4,6,8 w Mikołowie

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze;
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
4. Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
5. STATUT Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Niniejszy regulamin określa zasady wydzielania terenu na ogródki oraz zasady korzystania z ogródków, usytuowanych na terenie przyległym do budynków wielorodzinnych w obrębie nieruchomości przy ul. Skalnej 2,4,6,8 w Mikołowie i dotyczy stanów faktycznych i prawnych, istniejących na dzień wprowadzenia regulaminu oraz nawiązanych po jego wprowadzeniu i na jego podstawie.

Na nieruchomości znajdują się:

- 1) ogródki wykonane na etapie inwestycji, przylegające do mieszkań na parterze budynków przekazane do korzystania przy zasiedlaniu mieszkań, ogródki te są ogrodzone częściowo z cegły silikatowej, częściowo z konstrukcji betonowej;
 - 2) ogródki dodatkowe powstałe w wyniku ogrodzenia terenu przez mieszkańców posiadających prawo do lokalu mieszkalnego na tej nieruchomości.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :
 - 1) korzystającym z ogródka – należy przez to rozumieć mieszkańca nieruchomości przy ul. Skalnej 2,4,6,8 w Mikołowie, który posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i korzysta z ogródka;
 - 2) Spółdzielni – rozumie się przez to Mikołowską Spółdzielnię Mieszkaniową.
 3. Przepisy regulaminu określają podstawowe prawa i obowiązki Spółdzielni oraz korzystającego z ogródka.
 4. Ogródek, o którym mowa w regulaminie, stanowi wydzielony z nieruchomości wspólnej (należącej do Spółdzielni), ogrodzony lub oddzielony w inny sposób teren przylegający do budynku, użytkowany wyłącznie przez korzystającego z ogródka.
 5. Ogrodzenie ogródka, o którym mowa w ust.1 pkt 2 winno być wykonane z żywopłotu, siatki lub innego jednolitego materiału, w sposób estetyczny i bezpieczny dla otoczenia.

Wysokość tego ogrodzenia nie może przekraczać 1,10 m. Może ono być wykonane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej akceptacji projektu ogrodzenia, wydanej przez Spółdzielnię.

I. ZASADY PRYZNAWANIA OGRÓDKÓW

§ 2

1. Celem uzyskania zgody na założenie ogródka wymagane jest złożenie do Spółdzielni pisemnego wniosku; wniosek może zostać złożony jedynie przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i nie posiadające zobowiązań wobec Spółdzielni.

Do wniosku musi być dołączony:

- 1) szkic zawierający wymiary przyszłego ogródka;
 - 2) opis zawierający propozycję ogrodzenia (odgródzenia) od pozostałego terenu.
2. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1 Spółdzielnia każdorazowo wystosuje ankietę do osób posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w danym budynku w celu uzyskania stanowiska w przedmiotowej sprawie - akceptacji lub sprzeciwu.
 3. Warunkiem rozpatrzenia wniosku jest uzyskanie akceptacji większości głosów.
 4. Za większość przyjmuje się 50% + 1 głos – wszystkich lokali w budynku, 1 głos przypada na 1 lokal.
 5. Zarząd Spółdzielni może:
 - 1) podjąć decyzję o założeniu ogródka na warunkach określonych w regulaminie,
 - 2) odmówić założenia ogródka w granicach, które kolidują z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu lub większość osób posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku jest przeciwna jego założeniu, zgodnie z ust.4,
 - 3) zmienić granice istniejącego ogródka, jeśli koliduje to z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - 4) podjąć decyzję o likwidacji ogródka, na wniosek większości osób posiadających prawo do lokalu w danym budynku, do którego ogródek przylega zgodnie z ust.4 lub jeżeli funkcjonowanie ogródka będzie kolidowało z zagospodarowaniem terenu.
 6. Tereny przeznaczone przez Spółdzielnię na urządzenie ogródków powinny być zagospodarowane w sposób estetyczny, harmonizujący z otoczeniem i nie utrudniający korzystania z nieruchomości wspólnej przez pozostałych mieszkańców.
Zagospodarowanie odbywa się na koszt korzystającego z ogródka, który nie podlega zwrotowi przez Spółdzielnię po zakończeniu korzystania z ogródka.
 7. ***Korzystający z ogródka zobowiązany jest do wnoszenia opłat z tego tytułu.***
Oplaty te dotyczą pokrycia kosztów podatku od nieruchomości oraz opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności w związku z uchwałą ZPCZ Nr 19/06/ZPCz z dnia 28.04.2006 roku.

II. ZASADY KORZYSTANIA Z OGRÓDKÓW

§ 3

1. Korzystający z ogródka zobowiązany jest do utrzymywania w nim porządku, estetyki, regularnego koszenia, pielenia, przycinania, podlewania roślinności we własnym zakresie. Korzystający z ogródka ponosi całość kosztów jego utrzymania.
2. W każdym ogrodzeniu, nowym i dotychczasowym, korzystający z ogródka zapewnia dostęp przedstawicielowi Spółdzielni do celów administracyjnych i technicznych.
3. W przypadku wystąpienia awarii, konieczności wymiany odcinka sieci przebiegającej pod ogródkiem lub wykonania prac remontowo – modernizacyjnych budynku, korzystający z ogródka ma obowiązek umożliwić dostęp do ogródka ekipom remontowym, bez prawa dochodzenia odszkodowania za poniesione straty.
W razie nieobecności korzystającego z ogródka w czasie awarii, Spółdzielnia ma prawo do wejścia na teren ogródka w celu jej usunięcia.
4. Do nasadzeń w ogródkach korzystający z ogródka jest zobowiązany dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, nie ograniczających dostępu światła do mieszkań, nie wydzielających uciążliwych zapachów, nie stwarzających uciążliwości (np. okresowe mocne pylenie).
Miejsce nasadzeń nie może kolidować z uzbrojeniem znajdującym się na przedmiotowym terenie.
5. Przed wykonaniem nasadzeń, o których mowa w ust. 4, korzystający z ogródka ma obowiązek w uzgodnieniu ze Spółdzielnią sprawdzić mapy geodezyjne pod kątem przebiegu sieci uzbrojenia terenu i złożyć stosowne oświadczenie.
6. W okresie wiosny i jesieni korzystający z ogródka zobowiązany jest do sprzątania resztek roślin, opadłych liści i składowania ich w miejscach wyznaczonych przez Spółdzielnię.
7. Na terenie ogródka nie wolno:
 - 1) rozpalać ognisk;
 - 2) używać urządzeń o napędzie spalinowym;
 - 3) prowadzić jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią,
 - 4) utwardzać terenu za pomocą materiałów nieprzepuszczalnych (asfalt, beton);
 - 5) sadzić roślin, które mogą być toksyczne dla ludzi lub zwierząt;
 - 6) składować przedmiotów wielkogabarytowych i innych nie powiązanych z przeznaczeniem ogródka;
 - 7) składować kompostu;
 - 8) stawiać altanek, wiat, szklarni, tuneli foliowych oraz zakładać oczek wodnych;
 - 9) hodować zwierząt.
8. Spółdzielnia może nakazać korzystającemu z ogródka wycinkę istniejących drzew lub krzewów, które kolidują z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi oraz wpływają na uciążliwości w użytkowaniu mieszkań, (np. nieprawidłowe nasłonecznienie mieszkań) na podstawie obowiązujących przepisów .

9. W przypadku niewykonania nakazu przez korzystającego z ogródka Spółdzielnia jest uprawniona do wycięcia przedmiotowych drzew lub krzewów na jego koszt.
10. Na wycięcie drzew w przypadkach określonych w ustawie o ochronie przyrody Spółdzielnia zobowiązana jest uzyskać zgodę Burmistrza Miasta Mikołowa.
11. Podlewanie ogródka może odbywać się wyłącznie na koszt korzystającego z ogródka z opomiarowanego punktu czerpalnego w jego mieszkaniu.

III. SPRAWY FORMALNE

§ 4

1. Korzystający z ogródka może używać ogródek wspólnie z domownikami, bez prawa odstępowania terenu osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem prawnym.
2. Spółdzielnia nie zwraca kosztów nasadzeń roślin zniszczonych lub uszkodzonych w ogródkach podczas wykonywania niezbędnych prac remontowych lub konserwacyjnych na budynku lub w jego otoczeniu.
3. W przypadku stwierdzenia niewywiązywania się korzystającego z ogródka z obowiązków wymienionych w niniejszym regulaminie lub umowie zawartej ze Spółdzielnią, Spółdzielnia wystąpi na piśmie z wezwaniem o usunięcie zaniedbań lub o zaprzestanie uciążliwych działań, wskazując odpowiedni termin zastosowania się do określonych w wezwaniu zaleceń, pod rygorem rozwiązania stosunku prawnego, stanowiącego podstawę korzystania z ogródka.
4. Jeżeli korzystający z ogródka nie zastosuje się do wezwania Spółdzielni, Spółdzielnia rozwiąże stosunek prawny, stanowiący podstawę korzystania z ogródka oraz usunie zaniedbania na koszt korzystającego z ogródka.
5. W razie rozwiązania stosunku prawnego, stanowiącego podstawę korzystania z ogródka, korzystający z ogródka zobowiązany jest do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego i przekazania do dyspozycji Spółdzielni.
6. Przekazanie ogródka korzystającemu oraz przejęcie ogródka przez Spółdzielnię od korzystającego z ogródka, odbywa się protokolarnie.
7. W przypadku rozwiązania stosunku prawnego stanowiącego podstawę korzystania z ogródka z jakiegokolwiek przyczyny i jego przejęcia przez Spółdzielnię, korzystającemu z ogródka nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na zagospodarowanie ogródka, w tym z tytułu nasadzeń.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 5

1. Regulamin obowiązuje wszystkich dotychczasowych i przyszłych korzystających z ogródków znajdujących się na nieruchomości przy ul. Skalnej 2,4,6,8 w Mikołowie, zarządzanej przez Spółdzielnię.

2. Korzystający z ogródka wykonanego na etapie inwestycji, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 zobowiązany jest do podpisania oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem i dostosowania istniejącego ogródka do zasad regulaminu.
3. Korzystający z istniejącego ogródka dodatkowego, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 zobowiązany jest do zawarcia umowy w przedmiocie korzystania z ogródka przy zachowaniu praw nabytych.
4. Osoby, które uzyskały zgodę Spółdzielni na założenie nowego ogródka, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 zobowiązane są do podpisania umowy w przedmiocie korzystania z ogródka.
5. Niniejszy regulamin zastępuje wszystkie dotychczasowe uzgodnienia ustne i pisemne zawarte pomiędzy korzystającymi z ogródków a Spółdzielnią.
6. Powyższy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej MSM nr 132/2019 i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 roku.

Uchwalono
na posiedzeniu Rady Nadzorczej MSM
w dniu 09.12.2019 roku Uchwałą Nr 132/2019

Sekretarz Rady Nadzorczej
Ilona Pluta

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Anna Krzyścin