

**Regulamin korzystania z ogródków
w Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
na terenie nieruchomości nr 10 przy ul. Bluszcz 24,26,28 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 nr 10 przy ul. Bluszcz 24,26,28 w Mikołowie i dotyczy stanów faktycznych i prawnych, istniejących na dzień wprowadzenia regulaminu oraz zaistniałych po jego wprowadzeniu i na jego podstawie.

Na nieruchomości znajdują się ogródki powstałe w wyniku ogrodzenia terenu przez mieszkańców posiadających prawo do lokalu mieszkalnego na tej nieruchomości.

2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :

- 1) ogródka – należy przez to rozumieć wydzielony z nieruchomości wspólnej, ogrodzony lub oddzielony w inny sposób teren przylegający do budynku w części danej klatki, użytkowany wyłącznie przez korzystającego z ogródka;
- 2) korzystającym z ogródka – należy przez to rozumieć mieszkańca nieruchomości przy ul. Bluszcz 24,26,28 w Mikołowie, który posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i korzysta z ogródka;
- 3) Spółdzielni – rozumie się przez to Mikołowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

3. Przepisy regulaminu określają podstawowe prawa i obowiązki Spółdzielni oraz korzystającego z ogródka.

4. Ogrodzenie ogródka, o którym mowa w ust.1 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 PRYZYNAWANIA 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) propozycje ogrodzenia (odgrodzenia) 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 danej klatce w celu uzyskania stanowiska w przedmiotowej sprawie - akceptacji lub sprzeciwu.
3. W przypadku złożenia wniosku przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu na wyższych kondygnacjach od pierwszego do trzeciego piętra, oprócz ankiet istotna będzie także zgoda osób posiadających tytuł prawny do lokalu na parterze.
4. Warunkiem rozpatrzenia wniosku jest uzyskanie akceptacji większości głosów.
5. Za większość przyjmuje się 50% + 1 głos – wszystkich lokali w klatce, 1 głos przypada na 1 lokal.
6. 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 danej klatce 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.
7. 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.
8. Korzystanie z ogródka jest bezpłatne.

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). Plan nasadzeń należy uzgadniać ze Spółdzielnią.

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) rozpałać ognisk oraz korzystać z grilla;
- 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, urządzeń małej architektury za wyjątkiem ławek 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.
12. W pozostałym zakresie mają zastosowania przepisy Regulaminu porządku domowego Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzonego Uchwałą Rady Nadzorczej MSM Nr 54/2029 z dnia 27.05.2019 roku.

§ 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.
8. Korzystający z ogródka ponosi pełną odpowiedzialność za wyrządzone szkody zarówno w mieniu, jak i osobom trzecim, wynikłe z jego działalności lub zaniedbań.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 5

1. Regulamin obowiązuje wszystkich dotychczasowych i przyszłych korzystających z ogródków znajdujących się na nieruchomości nr 10 przy ul. Bluszcza 24,26,28 w Mikołowie, zarządzanej przez Spółdzielnię.
2. Korzystający z istniejącego ogródka oraz osoby, które uzyskały zgodę Spółdzielni na założenie nowego ogródka, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2 zobowiązane są do podpisania oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem, dostosowania istniejącego ogródka do zasad regulaminu w terminie określonym przez Spółdzielnię i do zawarcia umowy w przedmiocie korzystania z ogródka przy zachowaniu praw nabytych.
3. Niniejszy regulamin zastępuje wszystkie dotychczasowe uzgodnienia ustne i pisemne zawarte pomiędzy korzystającymi z ogródków a Spółdzielnią.
4. Powyższy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej MSM nr 5/2025 z dnia 24.02.2025 roku i wchodzi w życie z dniem 1 marca 2025 roku.

Uchwalono

**na posiedzeniu Rady Nadzorczej MSM
w dniu 24.02.2025 roku uchwałą nr 5/2025**