

## U C H W A Ł A nr 2/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” w Cedrach Wielkich z dnia 29.05.2020 r.  
w sprawie: **zatwierdzenia regulaminu ogródków przy budynkach .**

Działając w oparciu §37 pkt. 1 ppkt. 19 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę następującej treści:

### § 1


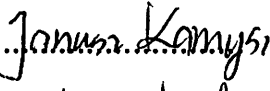
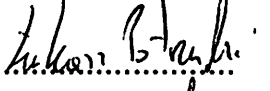
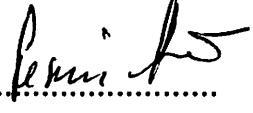
1. Zatwierdzić Regulamin ogródków przy budynkach
2. Tekst jednolity regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

### § 2

Uchwała ma moc obowiązującą z dniem jej podjęcia.

Cedry Wielkie 29-05-2020 r.

Za uchwałą głosowało:

- 1)  .....
- 2)  .....
- 3)  .....
- 4)  .....
- 5) .....

## Regulamin gospodarowania terenem wspólnym przy budynkach

Regulamin określa zasady gospodarowania wydzielonymi terenami wspólnymi przy budynkach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej L-W "Żuławy" zwanymi dalej "ogródkami"

### I. Zasady gospodarowania ogródkami

#### §1

1. Ogródki przy budynkach stanowią zagospodarowany samodzielnie i na koszt - przez członków Spółdzielni/ właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni - teren, zlokalizowany bezpośrednio przy budynkach mieszkalnych i użytkowany przez członków Spółdzielni/ właścicieli lokali, którzy ogródki samodzielnie zagospodarowali (dalej Użytkownicy)
2. Ogródki przy budynkach są położone na gruncie stanowiącym współwłasność właścicieli lokali i Spółdzielni Mieszkaniowej L-W "Żuławy"
3. Spółdzielnia ma prawo wejścia na teren ogródka bez powiadomienia użytkownika w celu usunięcia awarii. W przypadku prac planowanych Użytkownika zawiadamia się na 7 dni przed pracami.
4. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody przy usuwaniu usterek i realizacji prac planowanych o ile dołożyła starań w celu minimalizacji strat.
5. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody w ogródkach na skutek kradzieży i innych zdarzeń losowych.
6. Nie przewiduje się montażu liczników wody bezpowrotnie utraconej.

#### §2

1. Grunt przeznaczony pod zagospodarowanie w charakterze ogródka jest oddawany wyłącznie członkom Spółdzielni/ właścicielom lokali posiadającym tytuł prawny do lokalu na podstawie uchwały o użytkowanie ogródka.
2. Użytkownik ogródka nie może oddawać terenu ogródka osobom trzecim bez zgody Spółdzielni.
3. Przydzielony ogródek nie przynależy do lokalu i nie stanowi własności członka. Nabycie praw do lokalu nie jest jednoznaczne z nabyciem praw do ogródka.
4. Uchwała Zarządu o użytkowanie ogródka do użytkowania powinna zawierać:
  - a. szkic ogródka wraz z określeniem jego powierzchni,
  - b. zasady na jakich Spółdzielnia ma dostęp do budynku oraz urządzeń zlokalizowanych na oddanym do użytkowania terenie (tj. zobowiązania użytkownika ogródka do umożliwienia wstępu na jego teren oraz nieskrępowany dostęp do urządzeń infrastruktury w każdym czasie, jeżeli jest

- to uzasadnione koniecznością usunięcia awarii lub dokonania remontu bądź kontroli),
- c. zasady korzystania ze źródeł wody do podlewania ogródka,
  - d. zasady użytkowania ogródka,
  - e. oświadczenie, że Spółdzielnia nie ponosi kosztów za ewentualne szkody wynikające z konieczności usunięcia awarii (np. usunięcie całości lub części nasadzeń).
  - f. informację o opłatach w przypadku ogrodzenia ogródka i ograniczenia dostępu pozostałym mieszkańcom
5. Uchwała zostaje podana do wiadomości Członków Spółdzielni/ właścicieli lokali nieruchomości w której znajduje się ogródek.

## II. Postanowienia szczegółowe.

### §3

1. Członek Spółdzielni/ właściciel lokalu, który stara się o zgodę na zagospodarowanie terenu przy budynku pod ogródek, zobowiązany jest do złożenia pisemnego wniosku.
2. Wniosek powinien zawierać:
  - a. mapkę z naniesionymi granicami ogródka, wymiarami i powierzchnią
  - b. projekt ogrodzenia z furtką wejścia/ewakuacji
  - c. w przypadku zejścia z balkonu - projekt,
3. Zgody na zagospodarowanie terenu przy budynku udziela Zarząd Spółdzielni w formie pisemnej stosując zasady:
  - a. preferencje w zagospodarowaniu terenu, przysługują członkom Spółdzielni/ właścicielom lokali, które graniczą z ogródkiem,
  - b. w następnej kolejności, członkom Spółdzielni/ właścicielom lokali z tego samego pionu mieszkań,
  - c. w dalszej kolejności członkom Spółdzielni/ właścicielom lokali zamieszkałym w danym budynku,
  - d. w przypadku złożenia kilku wniosków o zagospodarowanie terenu przy budynku decyduje zasada pierwszeństwa określona datą wpływu wniosku z uwzględnieniem warunków podanych wyżej.
4. W przypadku już istniejących ogródków przy budynku pierwszeństwo przysługuje członkom Spółdzielni/właścicielom lokali, które teren przy budynku zagospodarowały i użytkują za zgodą Spółdzielni.
5. W przypadku złożenia kilku wniosków o zagospodarowanie terenu, pierwszeństwo ma członek Spółdzielni/ właściciel lokalu zamieszkały na parterze, którego lokal przylega do terenu planowanego pod ogródek.
6. Wyrażenie zgody przez Zarząd na zagospodarowanie terenu przy budynku stanowi podstawę do podjęcia uchwały.

7. W stosunku do członków Spółdzielni/właścicieli lokali, o których mowa w pkt. 3, Spółdzielnia podejmie uchwałę o użytkowanie ogródka do użytkowania . W przypadku sprzeciwu do uchwały, dotychczasowy użytkownik terenu przy budynku jest zobowiązany do przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

#### §4

1. Użytkownik ogródka jest zobowiązany do zagospodarowania i używania terenu przeznaczonego pod ogródek zgodnie z przeznaczeniem określonym w uchwale. Użytkownik ogródka nie może zmieniać przeznaczenia ogródka ani dokonywać na jego terenie jakiegokolwiek zabudowy bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Użytkownik ogródka jest zobowiązany do używania ogródka przy budynku z należytą starannością, a w szczególności do zachowania jego czystości i estetyki.
3. W przypadku nieprzestrzegania postanowień pkt 1 i 2, Zarząd wysyła upomnienia ich użytkownikom. Jeżeli dwukrotne wezwanie nie odnosi skutku, Zarząd ma prawo do wezwania specjalistycznej firmy, która oczyści ogródek i doprowadzi do odpowiedniego stanu, a jego właściciel zostanie obciążony kosztami takiego działania.

#### §5

1. Koszty montażu wodomierzy zainstalowanych do pomiaru wody używanej do podlewania ogródka ponosi nieruchomości.
2. Koszty zużycia wody według stanu liczników ponosi użytkownik ogródka.

#### §6

1. Zagospodarowanie i urządzenie ogródka musi być uzgodnione ze Spółdzielnią.
2. W ogródkach mogą być sadzone wyłącznie rośliny ozdobne, krzewy karłowe i niskopienne.
3. Wszelkie prace ziemne powinny być prowadzone z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury.
4. Wszelkie prace ogrodnicze, również strzyżenie żywopłotów wykonuje użytkownik na swój koszt.
5. Dopuszcza się ogrodzenie ogródka po pisemnej zgodzie Spółdzielni i akceptacji projektu ogrodzenia:
  - a. ogrodzenie powinno być estetyczne i swoim wyglądem harmonizować z otoczeniem oraz nie utrudniać przejścia chodnikiem sąsiadującym z ogródkiem.
  - b. Koszty wykonania ogrodzenia ponosi użytkownik ogródka przy budynku.
6. Tworzenie elementów zabudowy typu: altany, schody oraz inne wymagają pisemnej zgody Spółdzielni.
7. Użytkownik ogródka nie może na terenie ogródka przy budynku:
  - a. używać grilla węglowego,
  - b. prowadzić upraw warzywnych i sadowniczych,

- c. stawiać konstrukcji o charakterze inspektowym (np.: tunele foliowe),
  - d. stawiać konstrukcji o trwałym posadowieniu w gruncie,
  - e. zmieniać powierzchnię czynną biologicznie przez utwardzenia
  - f. składować i przechowywać wszelkich materiałów,
  - g. kompostować resztek roślin (powstałe po koszeniu trawy, pieleniu, pielęgnacji ogródka itp)
  - h. wszelkiego rodzaju odpadki tj. liście, skoszona trawa, chwasty nie mogą być traktowane jako odpady komunalne. Właściciele ogródków są zobowiązani do usuwania ich we własnym zakresie.
  - i. ze względu na zagrożenie pożarowe oraz uciążliwości dla innych mieszkańców niedozwolone jest spalanie odpadów tj. liście, gałęzie itp. na terenie ogródków.
  - j. w niedziele i święta zakłócać spokoju innym mieszkańcom budynku poprzez koszenie trawy kosiarkami elektrycznymi i spalinowymi, oraz przycinanie żywopłotu i gałęzi drzew piłami elektrycznymi lub spalinowymi,
  - k. zakłócać spokoju mieszkańców w czasie ciszy nocnej trwającej od godz. 22<sup>00</sup>–6<sup>00</sup>,
  - l. głośno nastawiać odbiorników RTV i odtwarzaczy.
8. W przypadku, gdy osoba użytkująca ogródek nie będzie wykazywała troski o jego estetykę zgoda na użytkowanie zostanie cofnięta.

#### §7

Użytkownik ogródka zobowiązany jest do zabezpieczenia przed uszkodzeniem mechanicznym urządzeń znajdujących się na użytkowanym terenie (takich jak: szafy telekomunikacyjne, zawory, odprowadzenia wody deszczowej itp.).

### III. Zakończenie użytkowania ogródka

#### §8

1. Spółdzielnia może w dowolnym czasie wystąpić o zwrot terenu ogródka z jednomiesięcznym okresem powiadomienia.
2. Użytkownik ogródka może zrezygnować z ogródka z jednomiesięcznym okresem powiadomienia z tym, że w okresie powiadomienia zobowiązany jest do doprowadzenia użytkowanego terenu do stanu pierwotnego, o ile Spółdzielnia nie postanowi inaczej.
3. Spółdzielnia może wycofać zgodę na użytkowanie ogródka bez miesięcznego terminu powiadomienia w przypadku gdy:
  - a. Użytkownik ogródka korzysta z ogródka niezgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b. dokonuje w nim zmian lub innych czynności, które stwarzają bezpośrednie zagrożenie lub dyskomfort dla pozostałych mieszkańców,
  - c. Użytkownik ogródka odda ogródek do użytkowania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Spółdzielni.
  - d. zalega z opłatami za okres dłuższy niż 3 miesiące

4. Uchwała wygasa z chwilą zbycia prawa do lokalu. W takim wypadku obowiązują zasady §3 pkt. 2.

#### §9

1. Przy zwrocie terenu ogródka dotychczasowy użytkownik zobowiązany do przywrócenia stanu pierwotnego.
2. Przy zwrocie terenu ogródka lub w przypadku sprzeciwu do uchwały Zarządu, o której mowa w § 3 pkt. 6, decyzję o ewentualnym usunięciu na koszt Spółdzielni nasadzonych roślin i elementów ogrodzenia terenu ogródka, podejmuje Zarząd.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem ma zastosowanie Regulamin Porządku Domowego

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM L-W "Żuławy" uchwałą nr 2/2020 dnia 29-05-2020r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
"ŻUŁAWY"  
83-020 Cedry Wielkie, ul. Leśna 32  
NIP 593-000-65-37, REGON 000070163  
tel./fax 068 683 60 54  
e-mail: biuro@sm-uzulawy.pl

#### Uzasadnienie:

W wyniku dotychczasowej umowy wyrażonej w sposób konkludentny współwłaścicieli niektórych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej podziału rzeczy quoad usum Rada Nadzorcza zdecydowała się na wprowadzenie zasad w formie regulaminu. Niniejszy dokument systematyzuje dotychczasowe i przyszłe ogródki przy blokach.

Z konieczności zabezpieczenia ogródków przed psami. Rada Nadzorcza dopuszcza stawianie ogrodzeń, niskich, systemowych, podobnych dla danej nieruchomości.

W przedmiocie wysokości opłaty za użytkowanie ogródka podjęta zostanie odrębna uchwała.