

Tekst ujednolicony

REGULAMIN

**użytkowania terenów przylegających do
budynków tzw. ogródków przydomowych
w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.**

**Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 95/2015 z dnia 05.11.2015 r.
i obejmujący zmianę wprowadzoną:**

- Uchwałą Nr 14/2019 z dnia 28.03.2019 r.

Marzec 2019

REGULAMIN
UŻYTKOWANIA TERENÓW PRZYLEGAJĄCYCH DO BUDYNKÓW
tzw. ogródków przydomowych
w OTWOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin ma na celu ujednolicenie zasad przydzielania i korzystania z ogródków przydomowych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Przepisy Regulaminu określają podstawowe prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników ogródków przydomowych.
3. Korzystanie z ogródków określone niniejszym regulaminem nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego określonego przepisami kodeksu cywilnego.

§ 2

1. Ogródkiem przydomowym nazywamy ogrodzony (odgradzony) od reszty powierzchni teren przylegający bezpośrednio do zajmowanego na parterze lokalu, użytkowany przez jego mieszkańca (mieszkańców) lub mieszkańca (mieszkańców) wyższych kondygnacji, zwanego dalej użytkownikiem.
2. Ogródki są częścią nieruchomości wspólnej i mogą być lokalizowane jedynie na terenach wskazanych przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia prowadzi oznakowanie i rejestr ogródków.
4. Ogródki powinny pełnić funkcję zdobniczą i rekreacyjną.

II. PODSTAWOWE PRAWA I OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 3

1. Spółdzielnia wyraża zgodę na założenie ogródka na pisemny wniosek mieszkańca. Do wniosku musi być dołączony:
 - 1) szkic zawierający wymiary przyszłego ogródka;
 - 2) propozycje ogrodzenia (odgradzenia) od pozostałego terenu;
 - 3) zgodę min. 50% osób posiadających tytuł prawny do lokali w postaci spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności w pionie do których przylega ogródek.
2. Granice nowo zakładanego ogródka nie mogą kolidować z istniejącymi ogródkami.
3. Ogródki przydomowe są przydzielane wyłącznie osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu mieszkalnego zamieszkałym na terenie danej nieruchomości jedno lub wielobudynkowej.
4. Pierwszeństwo w zakładaniu ogródków przysługuje mieszkańcom parterów.
5. W przypadku niewykorzystania powierzchni przylegającej do lokalu na parterze przez zajmującego przedmiotowy lokal, Spółdzielnia może, na pisemny wniosek mieszkańca wyższej kondygnacji przydzielić mu ogródek, jednakże w takim przypadku dodatkowo wymagana jest bezwzględnie zgoda mieszkańca lub mieszkańców, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w postaci spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności do którego mieszkania przylega ogródek.
6. W przypadku już istniejących ogródków przydomowych pierwszeństwo w ich użytkowaniu przysługuje osobom, które teren przyblokowy zagospodarowały i użytkują za zgodą Spółdzielni. (Administracja sporządzi protokół potwierdzający użytkowanie ogródka)
7. Nadzór nad prawidłową uprawą i pielęgnacją ogródków sprawują Administracje Osiedlowe.
8. Spółdzielnia lub inni właściciele sieci podziemnych mają prawo wejścia do ogródka bez powiadomienia użytkownika jedynie w celu usunięcia awarii, dokładając przy tym wszelkich starań, aby zminimalizować szkody w nasadzeniach.
9. W przypadku prac planowanych Spółdzielnia powiadamia użytkownika o terminie wejścia do ogródka z minimum czternastodniowym wyprzedzeniem.

III. PODSTAWOWE PRAWA I OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA OGRÓDKA PRZYDOMOWEGO.

§ 4

1. Ogródki przydomowe użyczane są mieszkańcom bezpłatnie.
2. Użytkownik ogródka zobowiązany jest utrzymywać porządek, estetykę, regularnie kosić, pielęgnować, przycinać, podlewać nasadzenia a także konserwować przedmioty znajdujące się na terenie ogródka w tym malować ogrodzenie na własny koszt i własnym staraniem.
3. Ogrodzenie winno być wykonane z żywoplotu, siatki lub innego jednolitego materiału, sposób estetyczny bezpieczny dla otoczenia. Wysokość plotu nie może przekraczać 1 metra (dotyczy nowo zakładanych ogródków). Ogrodzenie może być wykonane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu akceptacji projektu ogrodzenia i pisemnej zgody Spółdzielni.
4. Użytkownik ogródka ponosi koszt ogrodzenia ogródka oraz nasadzeń.
5. Ze względów bezpieczeństwa zaleca się aby ogrodzenie wyposażone było w furtkę lub inne rozwiązanie techniczne (które powinno być zaakceptowane przez Spółdzielnię), które w przypadku zagrożenia ułatwią ewakuację mieszkańców. W przypadku ogródków już istniejących, których wysokość ogrodzenia przekracza 1 metr, furtki są obowiązkowe.
6. W przypadku zainstalowania punktu czerpalnego wody wraz z wodomierzem na terenie ogródka, użytkownik ponosi koszty zużycia wody wg wskazań wodomierza. Odczyt wodomierza dokonywany będzie co pół roku i rozliczany fakturą, przy czym stawka jednostkowa 1m³ wody przyjmowana jest zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawcę dla Spółdzielni jako łączna wraz z odprowadzeniem za ścieki.
7. Punkt czerpalny wraz z wodomierzem wykonywany jest na koszt użytkownika ogródka. Obowiązkowo przed montażem wodociągowego przyłącza ogrodowego, należy uzyskać pisemną zgodę Spółdzielni określającą szczegółowe warunki techniczne, rozliczeniowe oraz eksploatacyjne.
8. Do nasadzeń w ogródkach użytkownik jest zobowiązany dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych (wys. do 1,40 m), nie ograniczających dostępu światła do mieszkań, nie wydzielających uciążliwych zapachów czy uciążliwości dla sąsiadów (np. okresowe mocne pylenie) oraz nie zakazanych prawnie w kraju.
9. Użytkownik może sadzić rośliny pnące wyłącznie przy specjalnych kratkach w oddaleniu od ścian budynku.
10. W okresie wiosny, jesieni użytkownik jest obowiązany do sprzątnięcia resztek roślin i opadłych liści, a zebrane nieczystości w workach przenieść w miejsce wskazane przez Spółdzielnię.
11. Użytkownik winien korzystać z ogródka nie zakłócając ciszy i spokoju innym mieszkańcom ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej.
12. Na terenie ogródka nie wolno:
 - 1) rozpałać ognisk oraz korzystać z grilla;
 - 2) stawiać altanek i wiat (dotyczy nowo zakładanych ogródków);
 - 3) stawiać konstrukcji o charakterze inspektowym;
 - 4) prowadzić jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią, zasypywać pokryw wyłazów instalacji podziemnych;
 - 5) prowadzić hodowli ptaków i zwierząt, rozumianej jako celowe ich rozmnażanie;
 - 6) przechowywać materiałów wybuchowych, łatwopalnych, cuchnących i żrących oraz przedmiotów oszpecających wygląd budynku;
 - 7) robić placów magazynowych np. dla prowadzenia działalności gospodarczej;
 - 8) kompostować resztek roślin na wolnym powietrzu (po koszeniu trawy, pieleniu itp.).
13. Ogródek przydomowy nie może służyć jako składowisko przedmiotów niezwiązanych z funkcjonowaniem i przeznaczeniem ogródka.
14. W przypadku rezygnacji z ogródka użytkownik przekazuje teren Spółdzielni.
15. Przydzielenie ogródka użytkownikowi oraz przekazanie ogródka Spółdzielni przez użytkownika odbywa się protokolarnie.

IV. SPRAWY PORZĄDKOWE

§ 5

1. Powierzchnia ogródka powinna być zbliżona kształtem do prostokąta o szerokości równej szerokości przyległego mieszkania i długości równej długościom ogródków już istniejących lub długości wytyczonej przez Spółdzielnię.
2. Użytkownicy mogą korzystać z ogródków wspólnie z domownikami bez prawa odstępowania terenu osobom trzecim.
3. Spółdzielnia nie zwraca kosztów nasadzeń uszkodzonych podczas wykonywania prac remontowych w ogródkach przydomowych, ani jakichkolwiek innych sytuacjach.
4. W przypadku stwierdzenia nie wywiązywania się użytkownika ogródka z obowiązków wymienionych w niniejszym Regulaminie:
 - 1) 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;
 - 2) jeżeli użytkownik ogródka nie zastosuje się do zaleceń Spółdzielni w określonym terminie, Spółdzielnia przejmie ogródek w konserwację lub przekaze innemu użytkownikowi (po spełnieniu warunków przewidzianych w niniejszym regulaminie).

§ 6

W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka lub jego przejęcia przez Spółdzielnię, użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na jego zagospodarowanie.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 7

Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników ogródków przydomowych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 8

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej OSM Nr 95/2015 w dniu 5.11.2015 r. i od dnia zatwierdzenia wchodzi w życie.

.....

Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą Nr 95/2015 z dnia 5.11.2015 r.
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/2019 z dnia 28.03.2019 r.