

REGULAMIN UŻYTKOWANIA WYDZIELONYCH TERENÓW PATIO ZLOKALIZOWANYCH PRZY LOKALACH NA PARTERZE

PREPISY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy ma na celu określenie zasad wyłącznego korzystania z części terenu patio przez Właścicieli lokali położonych na parterze budynku Stryjeńskich 8 w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”.
2. Wymienione poniżej określenia oznaczają:
 - Ogródek – część terenu patio w obszarze ograniczonym murkiem oporowym (pierwszym od elewacji) stanowiącym element konstrukcyjny stropu;
 - Użytkownik – Właściciel lokalu, do którego przylega ogródek, który uzyskał zgodę na wyłączne użytkowanie tego ogródka;
 - Współwłaściciele gruntu – Właściciele lokali wyodrębnionych oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Stryjeńskich”.

STAN PRAWNY NIEUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM PRZY UL. STRYJEŃSKICH 8

§ 2

1. Zabudowana nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek wielorodzinny Stryjeńskich 8, składająca się z działek gruntu o nr. 8/1, 26, 4/5, 7/4 i 20, stanowi współwłasność Właścicieli lokali wyodrębnionych oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”.
2. Dla w/w nieruchomości prowadzona jest KW o nr. WA2M/00190897/3.
3. Zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Stryjeńskich” jako zarząd powierzony, o którym mowa w art.18 ust.1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Podstawę dla realizacji niniejszego Regulaminu stanowi wniosek Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” z dnia 31.05.2019 r.

ZASADY UŻYTKOWANIA OGRÓDKÓW

§3

1. Właściciel położonego na parterze budynku lokalu, do którego przylega ogródek, może wystąpić z pisemnym wnioskiem do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” o zgodę na wyłączne użytkowanie przylegającego do jego lokalu ogródka.
2. Wniosek, oprócz danych Właściciela lokalu musi zawierać deklarację, iż Właściciel zobowiązuje się ściśle przestrzegać zapisów niniejszego Regulaminu oraz poddaje się wszelkim konsekwencjom będącym następstwem braku zastosowania się do jego zapisów.
3. W sytuacji, gdy lokal stanowi współwłasność kilku osób, wniosek winien być podpisany przez wszystkie osoby.
4. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” rozpatrując wniosek wyraża zgodę poprzez podjęcie uchwały ze wskazaniem, że zgoda dotyczy użytkowania ogródka tylko i wyłącznie w celach rekreacyjnych.
5. Teren patio przeznaczony do zagospodarowania jako ogródek dla wyłącznego Użytkownika przez Właściciela lub Właścicieli lokalu, do którego przylega ogródek nie może być większy, ani inny, niż część patio wygradzona murkiem oporowym stanowiącym trwały element konstrukcyjny płyty stropowej nad lokalem/garażem zlokalizowanym w pierwszej linii zabudowy od elewacji.
6. Teren patio, o którym mowa § 3 pkt 5 może zostać ogrodzony tylko i wyłącznie płotkiem drewnianym mocowanym do murków o wysokości od 0,8 m do 1,0 m i szerokości poszczególnych sztachetek od 7 cm do 9 cm w kolorze brązowym, estetyką nawiązującą do już istniejących ogrodzeń.
7. W sytuacji niezastosowania się do zapisów § 3 pkt 6 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” zobowiązany jest wezwać Użytkownika do demontażu ogrodzenia, a w sytuacji niezastosowania się do wezwania, cofnąć zgodę na wygradzenie części terenu patio do wyłącznego użytkowania i zlecić demontaż ogrodzenia informując o powyższym Właściciela lokalu.
8. Koszt ogrodzenia, jego montażu a także bieżącej konserwacji ponosi wyłącznie Właściciel lub Właściciele lokalu, do którego przylega ogródek, bez prawa dochodzenia jakiegokolwiek zwrotu kosztów od Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” czy pozostałych Współwłaścicieli gruntu.
9. Ogródek, jako że stanowi część wspólną nieruchomości z przeznaczeniem na rekreację, może być użytkowany tylko i wyłącznie jako teren rekreacyjny bez możliwości przechowywania na jego terenie przedmiotów innych niż przeznaczonych do celów rekreacyjnych.
10. Na terenie ogródka, jak i na terenie całego patio, nie mogą przebywać zwierzęta, co wynika z konieczności zachowania higieny.
11. Właściciel lokalu winien użytkować ogródek w sposób niepowodujący swoim zachowaniem jakiegokolwiek uciążliwości dla pozostałych Użytkowników patio czy Właścicieli mieszkań na wyższych kondygnacjach.
12. Nie dopuszcza się na terenie ogródka:
 - a) rozpalania grilla czy biesiadowania,
 - b) stawiania altanek, także takich, które nie są związane trwale z gruntem,
 - c) prowadzenia jakichkolwiek instalacji pod lub nad ziemią,

- d) instalowania podestów na trwale związanych z podłożem,
 - e) słuchania głośnej muzyki,
 - f) palenia papierosów i spożywania alkoholu,
 - g) składowania przedmiotów niesłużących bieżącym celom rekreacyjnym,
 - h) uprawiania kompostownika, w tym składowania worków z segregacją odpadków.
13. Ogródek winien być utrzymywany przez Użytkownika z należytą starannością poprzez dbałość o utrzymanie zieleni i jej nowe nasadzenia, w tym regularne koszenie trawy, usuwanie chwastów i przycinanie roślin.
 14. Koszty utrzymania, w tym na sadzeń, podlewania i nawożenia pokrywa Użytkownik.
 15. Nasadzenia roślinności innej niż trawa oraz kwitnące byliny wymagają zgody Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”.
 16. Do na sadzeń w ogródkach Użytkownik jest zobowiązany wybierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin nisko rosnących i karłowatych, o płytkim systemie korzeniowym i nieograniczających dostępu światła na wyższe kondygnacje budynku.
 17. Nasadzenia roślin pnących jest dopuszczalne wyłącznie przy specjalnie do tego celu ustawionych kratkach w bezpiecznym oddaleniu od ścian budynku. Niedopuszczalne jest puszczanie pnączy po elewacji.
 18. Właściciel lokalu ma obowiązek na każde wezwanie umożliwić wejście na teren ogródka pracownikowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” celem kontroli warunków użytkowania, stanu zieleni i rodzaju nasadzeń.
 19. Administrator Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” ma prawo wejścia do ogródka bez uprzedzenia, gdy zauważy niepokojącą sytuację, która może mieć wpływ na stan bezpieczeństwa otoczenia oraz mieszkańców, celem podjęcia interwencji.
 20. W przypadku gdy teren ogródka będzie zaniedbany lub użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu Użytkownika do zmiany zachowania, ma prawo cofnąć zgodę na jego wyłączne użytkowanie przez Właściciela lokalu, żądając demontażu ogrodzenia oraz przywrócenia terenu do stanu poprzedniego.
 21. Właściciel lokalu ma prawo odwołania się od decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz aktami wewnętrznymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”.
 22. W sytuacji gdy Właściciel lokalu nie zastosuje się do decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”, po wyczerpaniu postępowania odwoławczego, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Stryjeńskich” dokona przywrócenia terenu do stanu poprzedniego na koszt Użytkownika.
 23. W sytuacji rezygnacji z Użytkowania ogródka, z jakichkolwiek powodów, Użytkownik ma obowiązek doprowadzenia terenu do stanu sprzed użytkowania bez prawa żądania zwrotu kosztów poniesionych na jego zagospodarowanie i jest zobowiązany do przekazania terenu ogródka Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony.

SPRAWY PORZĄDKOWE

1. Teren ogródka nie stanowi własności osób go użytkujących, stąd nie mogą one rościć do niego żadnych praw poza warunkami określonymi w niniejszym Regulaminie.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich” lub Współwłaściciele, o których mowa w § 1 pkt 2 mogą w każdej chwili podjąć decyzję o cofnięciu zgody na wyłączne użytkowanie ogródków i zmianie przeznaczenia wydzielonych terenów bez podawania przyczyny.
3. Po decyzji o cofnięciu zgody na wyłączne użytkowanie ogródka, w terminie 30 dni od powzięcia pisemnej informacji, Użytkownik zobowiązany jest do przywrócenia terenu do stanu poprzedniego bez prawa roszczeń o zwrot poniesionych nakładów.
4. Niniejszy Regulamin obowiązuje wszystkich Użytkowników ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”, w tym również Właściciele użytkujących ogródki przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu
5. Właściciel lokalu, który otrzymał zgodę na użytkowanie części terenu patio, w żadnej sytuacji nie może czerpać z tego tytułu korzyści materialnych np. poprzez wynajęcie go osobom trzecim.
6. Spory dotyczące ogródków przydomowych rozstrzyga Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”.

Niniejszy Regulamin na podstawie art. 33 ust 11 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”. z dnia 31.05.2019 r. został zatwierdzony uchwałą nr²..... z dnia ~~26.02.20~~ Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Stryjeńskich”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej