

Regulamin użytkowania terenów przylegających do budynków tzw. ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach

I. Przepisy ogólne

§1

1. Niniejszy Regulamin ma na celu ujednolicenie zasad przydzielania i korzystania z ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach.
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 (odgrodzony) 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 (odgrodzenia) od pozostałego terenu, jeśli będzie taka potrzeba,
 - 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. 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.
5. W przypadku już istniejących ogródków przydomowych pierwszeństwo w ich użytkowaniu przysługuje osobom, które teren przyblokowy zagospodarowały i użytkują.
6. 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.
7. W przypadku prac planowanych Spółdzielnia powiadamia użytkownika o terminie wejścia do ogródka z minimum siedmiodniowym wyprzedzeniem.

III. Podstawowe prawa i obowiązki użytkownika ogródka przydomowego

§4

1. Użytkowanie gruntu ogródka przydomowego jest **odpłatne** wg stawki określonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni w planie gospodarczym.
2. Osoby, które uzyskały zgodę Spółdzielni na założenie nowego ogródka, o którym mowa w §3 ust. 1 zobowiązane są do podpisania umowy dzierżawy, która stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.
3. 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.
4. Ogrodzenie winno być wykonane w sposób estetyczny i bezpieczny dla otoczenia. Wysokość płotu nie może przekraczać 0,5 metra (dotyczy nowo zakładanych ogródków). **Ogrodzenie może być wykonane wyłącznie po uprzednim uzyskaniu akceptacji projektu ogrodzenia i pisemnej zgody Spółdzielni.**
5. Użytkownik ogródka ponosi koszt ogrodzenia ogródka oraz nasadzeń.
6. W przypadku zainstalowania punktu czerpalnego wody wraz z wodomierzem na terenie ogródka, użytkownik ponosi koszty zużycia wody wg wskazań wodomierza. Odczyt wodomierza dokonywany z częstotliwością jak w lokalach mieszkalnych i rozliczany fakturą, przy czym stawka jednostkowa 1m³ wody przyjmowana jest zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawcę dla Spółdzielni.
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 3,00 m**), nie ograniczających dostępu światła do mieszkań, nie wydzielających uciążliwych zapachów czy uciążliwości dla sąsiadów (np. okresowe mocne pylenie).
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. Do użytkownika ogródka należy podejmowanie we własnym zakresie i na własny koszt działań zmierzających do usunięcia szkodników z terenu ogródka.
12. Użytkownik winien korzystać z ogródka nie zakłócając ciszy i spokoju innym mieszkańcom ze szczególnym uwzględnieniem ciszy nocnej.



13. Na terenie ogródka nie wolno:

- 1) rozpalać ognisk oraz korzystać z grilla,
 - 2) stawiać altanek i wiat, wymagających mocowania do podłoża,
 - 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, gazu w butlach, 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.).
 - 9) umieszczać instalacji, dokonywać posadowień oraz nasadzeń, które mogą przeszkadzać działaniom ratowniczym mającym na celu zapobieżenie niebezpieczeństwu dla życia lub zdrowia osób albo mienia.
14. Ogródek przydomowy nie może służyć jako składowisko przedmiotów niezwiązanych z funkcjonowaniem i przeznaczeniem ogródka.
15. W przypadku rezygnacji z ogródka użytkownik przekazuje teren Spółdzielni lub innej osobie po uzyskaniu zgody Spółdzielni.
16. 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. Użytkownik ogródka powinien umożliwić wejście (nie może zabronić) na teren ogródka mieszkańcom z wyższych kondygnacji w razie upadku danej rzeczy z balkonu.
4. Spółdzielnia nie zwraca kosztów nasadzeń uszkodzonych podczas wykonywania prac remontowych w ogródkach przydomowych, ani jakichkolwiek innych sytuacjach.
5. 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 przeniesienia własności lokalu lub zmian aktów prawnych Spółdzielnia ma prawo wypowiedzieć warunki użytkowania ogródków w każdym czasie.
7. W przypadku rezygnacji z użytkowania ogródka lub jego przejęcia przez Spółdzielnię, użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na jego zagospodarowanie.
8. Sporne sprawy dotyczące ogródków przydomowych rozstrzyga Zarząd Spółdzielni z możliwością odwołania się do Rady Nadzorczej.

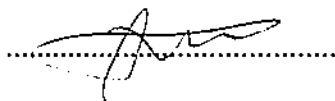


V. Postanowienia końcowe

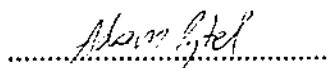
§6

1. Regulamin obowiązuje wszystkich dotychczasowych i przyszłych użytkowników ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Siemiatyczach.
2. Dostosowanie obecnych ogródków do wymogów niniejszego regulaminu należy wykonać w ciągu 1 roku od zatwierdzenia regulaminu.
3. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2025 w dniu 11.12.2025 r. wchodzi w życie od dnia 01.01.2026 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Marek Laszuk



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Adam Pytel



UMOWA DZIERŻAWY

ogródka przydomowego zawarta w dniu 202... r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Siemiatyczach przy ul. 11 Listopada 43 reprezentowaną przez :

1. Prezesa Zarządu -
2. Członka Zarządu, -

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

ul. m., 17-300 Siemiatycze

w dalszym ciągu zwanym „Dzierżawcą”

została zawarta umowa treści następującej:

§ 1

1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę teren usytuowany przy budynku os. w Siemiatyczach o powierzchni m² do odpłatnego użytkowania w celu utworzenia ogródka przydomowego.
2. Ogródek przydomowy nie jest związany z lokalem mieszkalnym Dzierżawcy.

§ 2

1. Umowa dzierżawy zawarta jest na czas nieoznaczony.
2. Dzierżawa zawarta na czas nieoznaczony może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu należy złożyć w formie pisemnej.
3. Wydzierżawiający może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy dzierżawca:
 - a) korzysta z dzierżawy w sposób sprzeczny z „Regulaminem użytkowania terenów przylegających do budynków tzw. ogródków przydomowych w Spółdzielni” czy zawartą umową.
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi sąsiedzkiemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali mieszkalnych i/lub ogródków,

§ 3

1. Dzierżawca zobowiązany jest dbać o ogródek i jego otoczenie.
2. Dzierżawca może czynić nasadzenia.

§ 4

1. Czynsz dzierżawny płatny jest raz do roku na podstawie wystawionej faktury VAT.
2. Wysokość rocznej opłaty za dzierżawę może ulec zmianie na podstawie uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, o czym Zarząd powiadomi w formie aneksu.

§ 5

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez obie strony
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotu dzierżawy Sąd.

.....

(Wydzierżawiający)

.....

(Dzierżawca)