

REGULAMIN UŻYTKOWANIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH

I. PRZEPISY OGÓLNE.

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady przydzielania, zagospodarowania i użytkowania ogródków przydomowych na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie (zwanej dalej: „**Spółdzielnią**”).
2. Regulamin określa podstawowe prawa i obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników ogródków przydomowych.
3. Regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników ogródków przydomowych, w tym ogródków powstałych przed datą wejścia w życie niniejszego regulaminu.

§ 2

1. Ogródkiem przydomowym jest ogrodzony teren zielony, przylegający bezpośrednio do zajmowanego na parterze lokalu, użytkowany przez jego mieszkańca lub mieszkańca wyższych kondygnacji (zwanego dalej: „**Użytkownikiem**”).
2. Ogródki przydomowe wydzielone z terenów zielonych przy wielorodzinnych budynkach mieszkalnych stanowią część wspólną nieruchomości.
3. Teren ogródka przydomowego nie stanowi własności użytkownika, niezależnie od posiadanego prawa do lokalu.

II. ZASADY TWORZENIA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 3

1. Ogródki przydomowe są lokalizowane w miejscach określonych w projekcie technicznym budynku lub zespołu budynków.
2. Zarząd Spółdzielni może przeznaczyć na ogródki przydomowe fragmenty terenów zielonych przyległe do budynków mieszkalnych, w miejscach niewskazanych w projekcie technicznym.
3. Przekazanie do użytkowania ogródków przydomowych dokonywane jest przez Zarząd Spółdzielni.
4. Pierwszeństwo w prawie do użytkowania ogródków przydomowych mają mieszkańcy parterów budynków.
5. Ogródek przydomowy przeznaczony jest przede wszystkim do uprawy kwiatów, trawników i niskich krzewów dekoracyjnych.
6. Użytkownik ogródka przydomowego ponosi miesięczne koszty ustalone przez Zarząd SMLW Zachęta. Wysokość opłat będzie ustalana w oparciu o koszty ponoszone przez współwłaścicieli z tytułu podatku od nieruchomości, określanego przez Gminę Miasto Szczecin. Środki pochodzące z tych opłat będą zasilać konto pożytków nieruchomości przy ul. Fieldorfa i będą przeznaczane na pokrycie kosztów jej utrzymania.
7. Nadzór nad prawidłowym korzystaniem z ogródków przydomowych sprawuje Zarząd Spółdzielni.

III. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA OGRÓDKA PRZYDOMOWEGO.

§ 4

1. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest korzystać z niego w sposób niezakłócający ciszy i spokoju innym mieszkańcom.
2. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest utrzymywać w nim porządek, dbając o jego estetykę.
3. Do nasadzeń w ogródkach przydomowych użytkownik zobowiązany jest dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin niskopiennych, które nie będą ograniczały parametrów użytkowych pozostałych mieszkań budynku, w szczególności ograniczać dostępu światła na wyższe kondygnacje oraz utrudniać prowadzenia akcji ratowniczych bądź awaryjnych. Wykonywanie innych nasadzeń wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie.
4. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest każdorazowo udostępnić jego teren w celu usunięcia awarii lub przeprowadzenia prac remontowych związanych z eksploatacją budynku mieszkalnego.
5. Zabezpieczenia nasadzeń w ogródkach, w sposób umożliwiający wykonanie prac, o których mowa w pkt 4 niniejszego paragrafu, dokonuje użytkownik ogródka we własnym zakresie i na własny koszt.
6. Za szkody powstałe w ogródkach przydomowych w związku z prowadzeniem prac, o których mowa w pkt 4 niniejszego paragrafu Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.
7. W przypadku istniejących nasadzeń na terenach ogródków przydomowych, w szczególności wysokich drzew i krzewów, które: usytuowane są w odległości mniejszej niż 3 metry od ścian zewnętrznych budynku, znajdują się w pobliżu istniejących instalacji podziemnych, ograniczają parametry użytkowe mieszkań w budynku, Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo żądania odpowiedniej ich korekty lub usunięcia, a obowiązkiem użytkownika ogródka przydomowego jest wykonanie tych czynności we własnym zakresie i na własny koszt. Użytkownik ogródka przydomowego, na terenie, którego znajdują się takie nasadzenia, ponosi pełną odpowiedzialność odpowiednio wobec Spółdzielni i osób posiadających tytuł prawny do lokali w budynku, z tytułu szkód i ograniczeń, będących skutkiem tych nasadzeń.

§ 5

1. Zabrania się:
 - 1) Stawiania w ogródkach przydomowych urządzeń i budowli typu: wiaty, altany, zadaszenia, pergole, pojemniki na odpady, budy dla psów, skrzynie na narzędzia, kompostowniki, inspekty, osłony z folii, itp.
 - 2) Sadzenia pnączy prowadzonych po elewacji budynku.
 - 3) Wyprowadzania psów lub innych zwierząt.
 - 4) Organizowania spotkań towarzyskich.
 - 5) Rozpalania ognisk i używania urządzeń typu grill.
 - 6) Używania narzędzi o napędzie spalinowym.
 - 7) Przeprowadzania jakiegokolwiek instalacji pod lub nad ziemią, bez pisemnej zgody Spółdzielni.
 - 8) Instalowania systemów nawadniających i zraszających.
 - 9) Składowania odpadów.
 - 10) Zmiany ustalonych granic ogródka przydomowego.

2. Ogrodzenie ogródka może mieć wysokość do 1,5 m i powinno być wykonane z siatki lub z żywopłotu. Ogrodzenie nie może stanowić zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i zwierząt.
3. Pielęgnacja ogrodzenia lub żywopłotu należy do użytkownika ogródka.
4. Za czystość i porządek w ogródku oraz koszenie trawy odpowiada użytkownik ogródka.
5. Użytkownik ogródka przydomowego zobowiązany jest do segregacji i usunięcia we własnym zakresie odpadów związanych z jego utrzymaniem i pielęgnacją oraz umieszczenia ich we właściwych pojemnikach na odpady komunalne lub wywiezienia do gminnego punktu selektywnej zbiórki odpadów.
6. Montaż instalacji doprowadzającej wodę do podlewania ogródków oraz jej konserwacja i wszelkie naprawy należą do użytkownika ogródka.
7. Podlewanie roślin w przydzielonym ogródku należy do obowiązków użytkownika i wykonywane jest na jego koszt.
8. Montaż wodomierza na instalacji do podlewania ogródka możliwy jest wyłącznie po pisemnym uzgodnieniu warunków montażu i eksploatacji urządzenia ze Spółdzielnią.

IV. LIKWIDACJA OGRÓDKÓW PRZYDOMOWYCH.

§ 6

1. W przypadku nieprzestrzegania zasad określonych w § 4 ust. 3, pomimo pisemnego upomnienia, Spółdzielnia ma prawo bez zgody użytkownika i na jego koszt, do przycinki drzew lub krzewów.
2. W przypadku nieprzestrzegania przez użytkownika ogródka przydomowego postanowień niniejszego regulaminu, pomimo pisemnego upomnienia, Spółdzielnia może podjąć decyzję o likwidacji ogródka przydomowego, informując o tym użytkownika ogródka na piśmie. Niniejsze postanowienie nie dotyczy ogródków przydomowych, których prawo użytkownika wynika z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Likwidacja ogródka następuje bez prawa do odszkodowania. Użytkownikowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na zagospodarowanie ogródka przydomowego.
4. Od decyzji Zarządu użytkownik może się odwołać do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni, od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o cofnięciu decyzji na użytkowanie ogródka.
5. Przywrócenie terenu ogródka do stanu pierwotnego po przejęciu przez Spółdzielnię (w tym demontaż ogrodzenia, korekta nasadzeń, uprzątnięcie terenu, przywrócenie nawierzchni trawiastej, utylizacja odpadów), w związku z cofnięciem decyzji o przekazaniu ogródka do użytkowania lub rezygnacją użytkownika ogródka, wykonywane jest na koszt użytkownika zdającego teren ogródka.

§ 7

1. Niezależnie od postanowień § 6 Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do zmiany sposobu zagospodarowania terenu, na którym zlokalizowane są ogródki przydomowe, w szczególności w związku z realizacją inwestycji, modernizacją infrastruktury, zmianą funkcji terenu lub innymi potrzebami wynikającymi z prawidłowego zarządzania nieruchomością.
2. W przypadku podjęcia przez właściwy organ Spółdzielni decyzji o zmianie koncepcji zagospodarowania terenu, Spółdzielnia może podjąć decyzję o likwidacji całości lub części ogródków przydomowych.
3. O decyzji, o której mowa w ust. 2, użytkownicy ogródków zostaną poinformowani z odpowiednim wyprzedzeniem, nie krótszym niż 30 dni, chyba że szczególne okoliczności uzasadniają zastosowanie krótszego terminu.

4. Użytkownik ogródka zobowiązany jest do jego uporządkowania oraz usunięcia wszelkich naniesień, urządzeń i nasadzeń w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
5. Z tytułu likwidacji ogródka przydomowego użytkownikowi nie przysługuje roszczenie o przywrócenie ogródka ani odszkodowanie za poniesione nakłady.

§ 8

1. Prawo do korzystania z ogródka przydomowego przysługuje wyłącznie Użytkownikowi i ma charakter obligacyjny, czasowy oraz niezbywalny.
2. Użytkownik przyjmuje do wiadomości, że korzystanie z ogródka przydomowego nie rodzi po jego stronie żadnych praw rzeczowych ani obligacyjnych względem tego miejsca poza zakresem określonym w Regulaminie.
3. Prawo to nie stanowi części składowej ani przynależności lokalu, który stanowił podstawę przyznania ogródka przydomowego i nie jest z nim trwale związane.
4. Prawo do korzystania z ogródka przydomowego nie może być przedmiotem podnajmu, użyczenia ani jakiegokolwiek innej formy udostępnienia.
5. Użytkownik nie jest uprawniony do przeniesienia praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, w szczególności na nabywcę lokalu, bez uprzedniej pisemnej zgody Spółdzielni.
6. W przypadku przeniesienia własności lokalu (m.in. sprzedaży, darowizny), prawo do korzystania z ogródka przydomowego nie przechodzi na nowego właściciela lokalu i wygasa najpóźniej z dniem utraty prawa własności.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 9

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa oraz Statutu.
2. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 01/03/2026 z dnia 27 marca 2026r.
3. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" ZACHĘTA "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

Załącznik nr 3 do protokołu
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„ZACHĘTA” w Szczecinie z dnia 27 marca 2026 r.

UCHWAŁA
Nr 01/03/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„ZACHĘTA” w Szczecinie
z dnia 27 marca 2026 r.

w sprawie:

zmiany Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie, działając na podstawie § 2 ust. 1 pkt 30 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwała, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ZACHĘTA” w Szczecinie postanawia zmienić aktualnie obowiązujący Regulamin użytkowania ogródków przydomowych (uchwalony w dniu 28 kwietnia 2023 r. i stanowiący załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 05/04/2023) poprzez jego uchylenie i uchwalenie nowej treści Regulaminu, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 5 członków
Przeciw uchwale głosowało 0 członków
Wstrzymało się 0 członków

Załącznik:

regulamin użytkowania ogródków przydomowych

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Danuta Kamiennik
Danuta Kamiennik

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Dariusz Górski
Dariusz Górski