

**REGULAMIN TWORZENIA, PRYZDZIAŁU I UŻYTKOWANIA  
TERENÓW ZIELONYCH PRZYLEGŁYCH  
DO NIERUCHOMOŚCI WIELOLOKALOWYCH**

**§ 1**

**Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy Regulamin (dalej także jako Regulamin) określa zasady tworzenia, przydziału i użytkowania terenów zielonych przyległych do nieruchomości wielolokalowych (dalej także jako Tereny zielone).
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o Spółdzielni, rozumie się przez to także Zarząd Spółdzielni lub właściwego Kierownika lub pracowników Administracji Osiedla – w zakresie powierzonych zadań.
3. Terenem zielonym, o którym mowa w § 1 ust. 1 Regulaminu jest ogrodzony lub wydzielony w inny sposób teren przylegający bezpośrednio do nieruchomości wielolokalowej, do którego jest bezpośredni lub pośredni dostęp z lokalu usytuowanego na parterze tej nieruchomości.
4. Użytkownikiem Terenów zielonych (dalej jako Użytkownik) jest osoba, która na zasadach opisanych w niniejszym Regulaminie posiada prawo do wyłącznego korzystania z Terenu zielonego.
5. Usytuowanie Terenów zielonych nie musi pokrywać się z granicami lokalu znajdującego się na parterze.
6. Spółdzielnia może przeznaczyć na Tereny zielone także inne części nieruchomości.
7. Spółdzielni przysługuje w każdym czasie prawo do zmiany wytyczonych granic Terenów zielonych.
8. Tereny zielone stanowią część nieruchomości wspólnej i jako takie nie stanowią wyłącznej własności Użytkowników.

**§ 2**

**Przekazanie Terenów zielonych**

1. Powierzenie Użytkownikom do używania Terenów zielonych następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawartego pomiędzy Spółdzielnią a Użytkownikiem.
2. Protokół zdawczo odbiorczy zawiera powierzchnię zajmowanego terenu wraz z inwentaryzacją drzewostanu podlegającego pod zarząd Spółdzielni zgodnie z ustawą.
3. Powierzchnia Terenu zielonego przekazanego do używania nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup>.
4. Pierwszeństwo powierzenia Terenów zielonych posiadają osoby dysponujące tytułem prawnym do lokalu: spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności lokalu, z którego istnieje bezpośredni dostęp do Terenu zielonego.
5. W przypadku rezygnacji z powierzenia Terenu zielonego przez osobę posiadającą pierwszeństwo powierzenia, pierwszeństwo nabywa osoba dysponująca spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności lokalu bezpośrednio przylegającym.
6. W sytuacji, o której mowa w § 2 ust. 4 Regulaminu, z prawa pierwszeństwa, o którym mowa w § 2 ust. 3 Regulaminu może skorzystać wyłącznie nowy właściciel.
7. Za korzystanie z terenów zielonych Spółdzielnia pobiera od Użytkownika opłatę miesięczną (dalej jako Opłata miesięczna).
8. Opłata miesięczna stanowi równowartość 1/12 opłaty rocznej określonej w Uchwale Rady Miasta Katowice w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy – w odniesieniu do nieruchomości, na której zlokalizowany jest Teren zielony.
9. Opłata miesięczna jest płatna za każdy miesiąc z dołu do 20 dnia miesiąca następnego. Jeżeli prawo użytkowania w stosunku do danego Użytkownika trwa niepełny miesiąc – opłata obliczana jest proporcjonalnie.

**§ 3**

## Zasady korzystania z terenów zielonych

1. Tereny zielone przeznaczone są w szczególności do uprawy roślin, w tym kwiatów, trawników i niskich krzewów dekoracyjnych.
2. Użytkownik uprawniony jest do:
  - a. zakładania trawników, dokonywania nasadzeń roślin, w tym kwiatów, i niskich krzewów, dekoracyjnych o wysokości nie przekraczającej 2 metrów;
  - b. montowania ogrodzeń na granicach Terenu zielonego na warunkach określonych w punkcie III ppkt 7 Regulaminu użytkownika lokali oraz zasad porządku domowego w zasobach Spółdzielni
  - c. montowania niskiej architektury dekoracyjnej tj. nieprzekraczającej 50 centymetrów nad powierzchnią ziemi (np. obrzeża nasadzeń).
3. Spółdzielnia może wyrazić pisemną zgodę na dokonanie przez Użytkownika innych działań, niż określone w § 2 ust. 3 Regulaminu, na pisemny i uzasadniony wniosek Użytkownika.
4. Użytkownik jest zobowiązany:
  - a. terminowo uiszczać miesięczną;
  - b. każdorazowo udostępnić Teren zielony w celu usunięcia awarii lub przeprowadzenia prac remontowanych związanych z eksploatacją nieruchomości, w tym Terenów zielonych;
  - c. zabezpieczać rośliny w sposób umożliwiający wykonanie prac remontowych związanych z eksploatacją nieruchomości;
  - d. korzystać ze swoich uprawnień w sposób niezakłócający korzystania z innych lokali, w tym w szczególności:
    - i. prowadzić gospodarkę nasadzeń w sposób nieograniczający docierania światła słonecznego do innych lokali oraz niepowodujący intensywnych, drażniących zapachów;
    - ii. korzystać w sposób niezakłócający ponad miarę ciszy i spokoju innych mieszkańców.
  - e. korzystać ze swoich uprawnień w sposób niepowodujący szkody dla innych roślin i pozostałych części nieruchomości wspólnej;
  - f. utrzymanie czystości i porządku Terenów zielonych;
  - g. segregacji i usunięcia we własnym zakresie odpadów pochodzących z Terenów zielonych.
5. Użytkownik wykonuje swoje obowiązki na własny koszt.
6. Użytkownik odpowiedzialny jest:
  - a. za naprawienie szkód wywołanych nieprzestrzeganiem Regulaminu;
  - b. za prawidłową gospodarkę roślinnością Terenu zielonego (m.in. przycinanie krzewów, podlewanie, koszenie).
7. Użytkownikom zabrania się:
  - a. samowolnego dokonywania wycinki drzew bez stosownego zezwolenia wydanego przez prezydenta miasta, na wniosek Spółdzielni;
  - b. samowolnego dokonywania wycinki krzewu albo krzewów rosnących w skupisku, o powierzchni od 25 m<sup>2</sup> bez stosownego zezwolenia wydanego przez prezydenta miasta, na wniosek Spółdzielni;
  - c. dokonywania nasadzeń mogących powodować uszkodzenie innych roślin lub części nieruchomości wspólnej, w tym infrastruktury technicznej (m.in. o rozbudowanym systemie korzeniowym); w szczególności, z uwagi na zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników oraz osób postronnych, zabrani się sadzenia drzew;
  - d. sadzenia pnączy prowadzonych po elewacji budynku;
  - e. składowania odpadów i tworzenia kompostów;

- f. stawiania urządzeń, budynków i budowli, w tym w szczególności takich jak: wiaty, altany, zadaszenia, pergole, budy dla zwierząt, kompostowników, szklarnie, osłony z folii, tunele foliowe, jacuzzi itp.;
  - g. palenia ognisk i używania urządzeń typu grill;
  - h. korzystania z mediów przeznaczonych na cele nieruchomości wspólnej, w szczególności wody i prądu;
  - i. składowania materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących lub toksycznych;
  - j. przeprowadzania instalacji podziemnych.
8. Spółdzielnia może wyrazić pisemną zgodę na dokonanie czynności, o których mowa w § 3 ust. 7 Regulaminu, na pisemny i uzasadniony wniosek Użytkownika.

#### § 4

##### Postanowienia końcowe

1. Użytkownik zdaje teren zielony po upływie okresu, na który Teren zielony został powierzony do używania (jeżeli oznaczono) lub z upływem okresu wypowiedzenia lub zbycia prawa do lokalu, o którym mowa w §2 ust. 3-4.
2. Faktyczne zdanie Terenu zielonego następuje na podstawie protokołu podpisanego przez Spółdzielnię i Użytkownika w dacie wyznaczonej przez Spółdzielnię. W razie braku stawienia się Użytkownika do czynności odbiorczych, Spółdzielnia uprawniona jest do jednostronnego spisania protokołu odbioru.
3. Użytkownik lub Spółdzielnia mogą wypowiedzieć prawo korzystania z Terenu zielonego za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Ponowne powierzenie temu samemu Użytkownikowi tego samego Terenu zielonego nie może nastąpić przed upływem 1 roku od dnia, w którym przestał obowiązywać poprzedni okres użytkowania – jeżeli to Użytkownik poprzednio wypowiedział prawo korzystania.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć prawo korzystania z Terenu zielonego ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Użytkownik korzysta z Terenu zielonego niezgodnie z Regulaminem, w tym nie wykonuje swoich obowiązków. Jeżeli wypowiedzenia dokonał Zarząd Spółdzielni, Użytkownik może odwołać się od tej decyzji do Rady Nadzorczej, a jeżeli wypowiedzenia dokonał pracownik Spółdzielni w zakresie powierzonych mu zadań – odwołanie należy złożyć do Zarządu Spółdzielni. Termin na wniesienie odwołania wynosi do 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia.
6. Użytkownikowi nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poczynionych na Teren zielony lub ich równowartości, do których ponoszenia był uprawniony lub zobowiązany na podstawie Regulaminu (dotyczy także czynności dokonanych na podstawie pisemnej zgody Spółdzielni oraz czynności dokonanych z przekroczeniem uprawnień i obowiązków).
7. Spółdzielnia może żądać od Użytkownika usunięcia – na koszt Użytkownika - dokonanych nakładów, w tym nasadzeń i zamontowanych ogrodzeń.

#### § 5

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.09.2024 Uchwałą Nr 44/2024.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Adrianna Poniatowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marek Duda

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej  
„WSPÓLNA PRACA”  
w Katowicach

**UCHWAŁA NR 44/2024**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej**  
**“Wspólna Praca” w Katowicach**  
**z dnia 23.09.2024 r.**

**w sprawie:**  
**Uchwalenia „Regulaminu tworzenia, przydziału i użytkowania**  
**terenów zielonych przyległych do nieruchomości wielolokalowych”**

Działając na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej  
„Wspólna Praca” w Katowicach, Rada Nadzorcza postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwalić „Regulaminu tworzenia, przydziału i użytkowania terenów zielonych przyległych  
do nieruchomości wielolokalowych”, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wyniki głosowania: ZA...6...; PRZECIW...; WSTRZYMUJĘ SIĘ...1

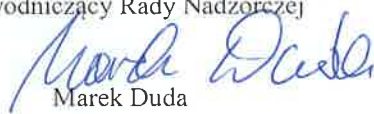
Została podjęta / nie została podjęta (\*)

(\*) - niepotrzebne skreślić.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Adrianna Poniatowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Marek Duda

k/o  
Zarząd  
RN  
ZAI