

REGULAMIN

eksploatacji i remontów balkonów/loggii oraz użytkowania przydomowych terenów zielonych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

§ 1. PODSTAWY PRAWNE

Podstawy prawne Regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 648).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 1208).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r. poz. 1048).
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. nr 109 poz. 719 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie z dnia 30.08.2018r.

§ 2. PODSTAWOWE POJĘCIA

1. Przydomowe tereny zielone, tj. ogródki przydomowe, w rozumieniu niniejszego Regulaminu, są to tereny zielone, nieutwardzone, znajdujące się bezpośrednio przy budynkach lub w obrębie danej nieruchomości.
2. Użytkownikami ogródków, balkonów i loggii są:
 - a) osoby posiadające tytuł prawny do lokalu znajdującego się w danej nieruchomości
 - b) mieszkańcy danej nieruchomości.

BALKONY/LOGGIE

§ 3. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

1. Do obowiązków Spółdzielni należy:
 - a) dbanie o stan techniczny elementów konstrukcyjnych balkonów i loggii,
 - b) przeprowadzanie niezbędnych remontów,
 - c) utrzymanie czystości zadaszeń nad ostatnimi kondygnacjami,
 - d) bieżąca konserwacja zewnętrznych powierzchni ekranów balkonowych i loggii.
2. Administracja informuje mieszkańców o planowanym terminie rozpoczęcia i zakresie remontu poprzez ogłoszenie na klatce schodowej oraz stronie internetowej Spółdzielni z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.

§ 4. ZASADY OGÓLNE WYKONYWANIA REMONTÓW BALKONÓW I LOGGI

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie dokonuje naprawy loggii i balkonów w ramach środków funduszu remontowego podstawowego danej nieruchomości.
2. Podstawą rozpoczęcia działań w kierunku remontu loggii lub balkonu jest wynik przeglądu stanu

- technicznego budynku sporządzony przez służby techniczne Spółdzielni lub na wniosek użytkownika lokalu do którego przynależy balkon/loggia.
3. Spółdzielnia realizuje remonty loggii lub balkonów poprzez obcych wykonawców. Drobne prace naprawcze mogą zostać wykonane przez służby techniczne Spółdzielni.
 4. Remonty balkonów i loggi realizowane mogą być w następujących opcjach:
 - a) remont płyt balkonowych/podestów loggii
 - b) remont lub wymiana ekranów oraz balustrad
 - c) kompleksowy remont balkonu/loggii
 5. Zakres prac, przy remoncie balkonów i loggii w opisanych w pkt. 4. opcjach, obejmuje również malowanie płyt balkonowych, spodów płyt loggii, betonowych zadaszeń nad ostatnimi kondygnacjami, malowanie wewnętrznych ścian bocznych loggii oraz w razie konieczności również fragmentu elewacji w obrębie loggii.
 6. Ostateczną decyzję o szczegółowym zakresie przeprowadzenia remontu balkonu/loggii podejmuje Kierownik Administracji Osiedla w uzgodnieniu z Pionem Technicznym Spółdzielni.
 7. Dopuszcza się odmalowanie przez użytkownika lokalu ścian elewacji w obrębie danego mieszkania oraz sufitu loggii. W takim przypadku kolorystykę elewacji należy dopasować do istniejącej, a sufity loggii odmalować w kolorze białym.
 8. Właściciel lokalu odpowiada za stan techniczny elementów okładzin ścian i posadzek balkonu lub loggii wykonanych własnym staraniem bądź nabytych wraz z zakupionym mieszkaniem.
 9. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych Spółdzielnia powiadamia mieszkańców o konieczności udostępnienia balkonu lub loggii z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenie na klatce schodowej oraz informację zamieszczoną na stronie internetowej Spółdzielni.
 10. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić balkon lub loggię w celu wykonania planowanych remontów bądź usunięcia bieżących awarii. Obowiązek ten dotyczy również demontażu wszelkich elementów znajdujących się na balkonie a kolidujących z planowanym remontem bądź doraźną naprawą (np. okładziny ścian, elementy wiszące, siatki zabezpieczające, anteny, itp.)
 11. W przypadku niewykonania demontażu elementów o których mowa w pkt. 9. przez lokatora w terminie 7 dni od dnia wysłania wezwania przez Spółdzielnię, Wykonawca remontu wykona demontaż samodzielnie a odzyskane materiały zostaną zwrócone lokatorowi.
 12. Spółdzielnia nie zwraca kosztów za, wynikający z konieczności wykonania remontu balkonu/loggii, demontaż okładzin ścian lub posadzek wykonanych przez lokatorów. Odtworzenie zdemontowanych okładzin wykonuje lokator własnym staraniem i na własny koszt.

§ 5. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW BALKONÓW/LOGGII

1. Do obowiązków użytkowników balkonów/loggii należy:
 - a) użytkowanie balkonu/loggi zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) bieżąca konserwacja ekranów balkonowych od strony mieszkania polegająca na

utrzymaniu czystości i odmalowaniu elementów ekranów i balustrad stalowych,

- c) bieżąca konserwacja podestów balkonów drewnianych polegająca na odmalowaniu powierzchni górnej podestu właściwymi środkami ,
- d) bieżąca konserwacja, naprawy i remont okładzin posadzek i ścian wykonanych przez lokatora we własnym zakresie za zgodą Spółdzielni (w tym nabytych wraz z zakupem lokalu a wykonanych przez poprzednich właścicieli),
- e) bieżąca konserwacja i odmalowanie sufitów i ścian bocznych loggii,
- f) utrzymanie czystości i porządku na balkonie lub loggii, w szczególności niedopuszczenie do tworzenia gniazd przez ptactwo wolnobytnujące,
- g) naprawianie szkód powstałych z jego winy.

2. Na balkonie oraz loggii zabronione jest:

- a) trzymanie i hodowla zwierząt,
- b) korzystanie z grilla i palenie tytoniu,
- c) przechowywanie i składowanie materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem, itp.
- d) składowanie przedmiotów i urządzeń powodujących naruszenie praw innych mieszkańców,
- e) wywieszanie jakichkolwiek elementów od strony zewnętrznej balustrad/ekranów balkonów i loggii,
- f) użytkowanie balkonu lub loggii niezgodnie z jego przeznaczeniem lub w sposób naruszający prawa innych mieszkańców,
- g) składowanie śmieci lub innych odpadów,
- h) trzepanie dywanów,
- i) wieszanie bielizny poza obrębem balkonu/loggii oraz powyżej balustrady/ekranu balkonowego,
- j) wyrzucanie śmieci i resztek jedzenia na teren zewnętrzny.

3. Na balkonie oraz loggii zabronione jest, bez pisemnej zgody Spółdzielni:

- a) stawianie bądź montowanie urządzeń i innych elementów do konstrukcji budynku,
- b) wykonanie trwałych zabudów oraz innych okładzin posadzek, ścian, ekranów, balustrad,
- c) montowanie reklam, banerów itp.

OGRÓDKI PRZYDOMOWE

§ 6. ZASADY OGÓLNE UŻYTKOWANIA OGRÓDKÓW

- 1. Wyłączne użytkowanie ogródka dopuszczalne jest za zgodą pozostałych właścicieli nieruchomości.
- 2. Użytkowanie ogródka jest bezpłatne.
- 3. Dopuszcza się wygrodzienia ogródków za zgodą Spółdzielni oraz pozostałych właścicieli danej nieruchomości, przy zachowaniu warunków określonych przez służby techniczne Spółdzielni.
- 4. W przypadku konieczności wykonania prac remontowych Spółdzielnia powiadamia mieszkańców o konieczności udostępnienia ogródka z 7-dniowym wyprzedzeniem poprzez

ogłoszenie na klatce schodowej oraz informację zamieszczoną na stronie internetowej Spółdzielni.

5. W przypadku konieczności usunięcia znajdującego się w ogródku mienia, w celu wykonania remontu, Spółdzielnia wzywa właściciela mienia do jego usunięcia we wskazanym terminie.

§ 7. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW OGRÓDKÓW

1. Do obowiązków użytkowników ogródków należy:
 - a) użytkowanie ogródka zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) stosowanie się do przepisów obowiązującego stanu prawnego i regulaminu wewnętrznego obowiązującego w Spółdzielni,
 - c) utrzymanie porządku, estetyki, regularne koszenie trawnika ogródków ogrodzonych, przycinanie roślin, a także utrzymanie w należytym stanie ogrodzenia ogródka na własny koszt i własnym staraniem,
 - d) niezwłoczne zgłaszanie Administracji Osiedla zauważonych uszkodzeń i usterek w obrębie ogródków,
 - e) naprawianie szkód powstałych z jego winy.
4. Do nasadzeń w ogródku użytkownik zobowiązany jest dobierać wyłącznie gatunki i odmiany roślin niskorosnących i karłowatych, nieograniczających dostępu światła do wyższych kondygnacji.
5. Użytkownik może sadzić rośliny pnące wyłącznie przy specjalnych kratkach lub trejażach w oddaleniu od ścian budynku. Nasadzeń krzewów i drzewek można dokonywać tylko i wyłącznie w miejscu uzgodnionym z Administracją Osiedla i w odległości min. 3 m od elewacji budynku, a dla drzew wysokorosnących min. 5 m od elewacji.
6. Podlewanie ogródka może odbywać się na koszt użytkownika ogródka z opomiarowanego punktu czerpalnego w jego mieszkaniu bądź z punktu zewnętrznego przeznaczonego wyłącznie do podlewania ogródków. Rozliczenie zużycia wody dla zewnętrznych punktów czerpalnych następuje zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody wodociągowej w budynkach i lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.
7. Na terenie ogródków zabronione jest:
 - a) prowadzenie działalności gospodarczej,
 - b) stawianie urządzeń, w tym małej architektury, trwale związanych z gruntem bez zgody Spółdzielni,
 - c) utwardzanie nawierzchni materiałem nieprzepuszczalnym wody opadowej bez zgody Spółdzielni,
 - d) prowadzenie jakichkolwiek urządzeń w obrębie ogródka oraz pod gruntem bez zgody Spółdzielni,
 - e) stawianie pergoli, altan, daszków, tuneli foliowych, szklarni itp.
 - f) rozpalanie ognisk oraz korzystanie z grilla,
 - g) sadzenia roślin pnących po elewacji budynku,

- h) przechowywanie i składowanie materiałów łatwopalnych, żrących, cuchnących, materiałów wybuchowych, butli z gazem, itp.
 - i) składowanie przedmiotów i urządzeń powodujących naruszenie praw innych mieszkańców,
 - j) parkowanie pojazdów mechanicznych,
 - k) urządzenie kompostownika w jakiegokolwiek formie,
 - l) trzymanie i hodowla zwierząt,
 - m) użytkowanie ogródka niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - n) składowanie śmieci lub innych odpadów.
8. Na terenie ogródków zabronione jest dokonywanie wszelkich zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych pod rygorem obciążenia kosztami związanymi z usunięciem dokonywanych zmian.
9. Użytkownik ogródka ponosi odpowiedzialność za naruszenie znajdujących się w obrębie ogródka elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku.

OGÓLNE

§ 8. POSTANOWIENIA PORZĄDKOWE

1. Użytkownik winien korzystać z ogródka, balkonu oraz loggii nie zakłócając ciszy i spokoju innym mieszkańcom.
2. Na żądanie Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany udostępnić teren ogródka, balkon lub loggię dla przeprowadzenia kontroli stanu budynku, przeprowadzenia przez Spółdzielnię niezbędnych remontów oraz w razie konieczności usunięcia awarii.
3. Użytkowników ogródków, balkonów i loggii zobowiązani są do przestrzegania stosownych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
4. Użytkownicy ogródków, balkonów i loggii zobowiązani są do przestrzegania przepisów BHP i p.poż. oraz ochrony środowiska.

§ 9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za elementy zdemontowane z konieczności wykonania remontu, których lokator nie zdemontował samodzielnie pomimo pisemnego wezwania.
2. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody w ogródkach, na balkonach i loggiach powstałe w wyniku kradzieży i innych zdarzeń losowych (np. silnych opadów atmosferycznych, wiatrów, nawałnic itp.).
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za szkody osób trzecich związane z eksploatacją ogródków, balkonów oraz loggii.
4. Użytkowanie ogródków, balkonów i loggii w sposób niezgodny z Rozporządzeniem określonym w § 1. pkt 4. stanowi działanie zagrażające zdrowiu i życiu ludzi, co wiąże się z odpowiedzialnością karną określoną w art. 163 i 164 KK.

5. W przypadku stwierdzenia niewywiązywania się użytkownika ogródka, balkonu lub loggi z obowiązków określonych w niniejszym Regulaminie, Spółdzielnia wystąpi z wezwaniem o zaprzestanie naruszeń i dostosowanie ogródka, balkonu lub loggii do wymogów niniejszego regulaminu podając 14-dniowy termin na zastosowanie się do określonych w wezwaniu zaleceń.
6. Jeżeli użytkownik ogródka, balkonu lub loggii nie zastosuje się do zaleceń w określonym w wezwaniu terminie Spółdzielnia może:
- a) wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika,
 - b) wystąpić do Sądu o nakazanie wykonania określonej czynności lub robót w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem.
7. W przypadku likwidacji ogródka użytkownik ma obowiązek usunąć elementy stałe, jak ogrodzenie, ławki itp. oraz doprowadzić teren do należytego stanu i porządku. W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku w określonym terminie, Administracja Osiedla likwiduje ogródek a kosztami obciąża fundusz remontowy danej nieruchomości.

§ 10.

Traci moc Regulamin naprawy loggii i balkonów w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 22.09.2014r.

§ 11.

Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 08/2022 z dnia 21.06.2022r.