

# REGULAMIN

## Uiszczania opłat z tytułu używania lokali oraz pobierania odsetek za zwłokę w regulowaniu tych opłat w Spółdzielni Mieszkaniowej „Eltra” w Bydgoszczy.

### § 1

Regulamin opracowano na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze ( t.j. Dz. U. z 218 r. poz. 1285 z późn. zmianami )
- Ustawy z dnia z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zmianami)
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1182)
- Statutu Spółdzielni.

### § 2

Ilekróć w regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – oznacza to Spółdzielnię Mieszkaniową "Eltra" w Bydgoszczy,
2. Zarządzie – oznacza to Zarząd Spółdzielni.
3. Użytkownika – oznacza to:
  - a/ członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - b/ członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - c/ członka Spółdzielni będącego właścicielem lub współwłaścicielem lokalu,
  - d/ dzierżawcę terenu, członka Spółdzielni, który na własny koszt wybudował na tym terenie garaż,
  - e/ osobę fizyczną lub prawną wykluczoną ze Spółdzielni zajmującą lokal bez tytułu prawnego lub na podstawie umowy najmu.
4. Lokalu – oznacza to:
  - a/ lokal mieszkalny,
  - b/ lokal użytkowy,
  - c/ lokal o innym przeznaczeniu.

### § 3

Użytkownik lokalu wnosi zaliczkowe opłaty wynikające z regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokalu lub z umowy najmu.

### § 4

1. O wysokości lub zmianach wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia wszystkich użytkowników na piśmie: kartą opłat mieszkaniowych, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Opłaty wnosi się na wskazany przez Spółdzielnię bieżący rachunek bankowy lub w wyjątkowych przypadkach do kasy w siedzibie Spółdzielni.

### § 5

1. Opłaty związane z użytkowaniem lokalu użytkownik wnosi z góry do 15 dnia każdego miesiąca, a w pozostałych przypadkach – zgodnie z umową cywilno-prawną.

2. Jeżeli dzień, o którym mowa w ust. 1 przypada w niedzielę lub dzień ustawowo wolny od pracy za ostatni dzień wniesienia opłat uznaje się następujący po nim dzień powszedni.
3. Użytkownik lokalu z opłat nie ma prawa potrącać swoich wierzytelności wobec Spółdzielni bez pisemnej zgody Spółdzielni oraz bez uprzedniego sprawdzenia salda imiennego konta rozrachunkowego w przypadku wątpliwości użytkownika.
4. Za datę wniesienia opłat uznaje się datę wpływu opłaty na bieżący rachunek bankowy Spółdzielni lub do kasy w siedzibie Spółdzielni.
5. Wpływy na imienne konto rozrachunkowe są księgowane na pokrycie obciążeń wskazanych przez użytkownika lokalu.

#### § 6

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem przekazania użytkownikowi przydzielonego lokalu do jego dyspozycji, a ustaje z dniem przejęcia lokalu przez Spółdzielnię na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku wykonania remontu przez Spółdzielnię obowiązek uiszczania opłat przez użytkownika upływa po 14 dniach od przejęcia lokalu za wyjątkiem lokali po zgonach, pożarze, dewastacjach i innych przypadkach wymagających szczególnych technologii remontowych w celu zakończenia robót i odnowienia lokalu.

#### § 7

1. W przypadku dokonywania wpłat w terminie ustalonym w § 6 Spółdzielnia pobiera za okres opóźnienia odsetki w wysokości ustawowej, liczone od początku następnego miesiąca po obowiązującym terminie wniesienia opłat do daty wpływu należności na konto Spółdzielni lub wpłaty do kasy Spółdzielni.
2. Spółdzielnia na podstawie decyzji Zarządu może obciążyć użytkownika lokalu kosztami manipulacyjnymi w wysokości aktualnie obowiązujących 2-krotnych kosztów pocztowej przesyłki poleconej od drugiego i każdego następnego upomnienia z tytułu zwłoki w regulowaniu opłat oraz zryczałtowanymi kosztami wysyłki korespondencji według jego zlecenia na dodatkowe adresy krajowe lub poza granice kraju.

#### § 8

1. Zaległości opłat zaliczkowych wynoszące ponad 3 miesiące mogą być podstawą do skierowania przez Zarząd pozwu do sądu, a po zaopatrzeniu orzeczenia sądu w klauzulę wykonalności do postępowania egzekucyjnego.
2. Uchylenie się przez członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego od uiszczania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni w wysokości przekraczającej równowartość 6-miesięcznych opłat mieszkaniowych stanowi podstawę do wystąpienia do sądu z powództwem o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

#### § 9

1. Użytkownik lokalu, który nie wniósł opłat w terminie określonym w § 8 ust. 1 winien przed upływem 6 miesięcy od popadnięcia w zwłokę, złożyć Zarządowi Spółdzielni odpowiednie pismo z udokumentowaniem przyczyn zwłoki i wiarygodnych terminów spłaty zaległości. Zarząd Spółdzielni w terminie statutowym rozpatrzy sprawę zawiadamiając zainteresowanego pisemnie o woli podpisania z nim ugody o spłacie zadłużenia w ten sposób, aby rata spłaty zadłużenia nie przekraczała wysokości jednomiesięcznego czynszu i opłat, oraz przedstawiając informację o skutkach nie zawarcia tej ugody. W przypadku odmowy zawarcia ugody w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie uznaje się ją za obowiązującą na

warunkach zaproponowanych przez Spółdzielnię. Niniejsza procedura nie powoduje wstrzymania naliczania odsetek za zwłokę, jednak dopuszcza możliwość warunkowego ich umorzenia na zasadach określonych w ust. 2 lub w ugodzie.

2. Po spłaceniu zaległej podstawowej należności opłat mieszkaniowych lub czynszu i opłat usług komunalnych, kosztów sądowych, adwokackich, egzekucji komorniczej i opłat manipulacyjnych Zarząd na wniosek użytkownika lokalu może dokonać częściowego umorzenia odsetek za zwłokę w regulowaniu opłat.

#### § 10

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni poprzez swoje komisje problemowe prowadzi z członkami posiadającymi zadłużenia wobec Spółdzielni o równowartości przekraczającej sumę 6-cio miesięcznych opłat mieszkaniowych, rozmowy informacyjno-wyjaśniające i ugodowe w celu poprawy ich sytuacji finansowej oraz zdolności płatniczej Spółdzielni.
2. Rady Osiedli Spółdzielni zgodnie z planami pracy organizują okresowe rozmowy z członkami posiadającymi zadłużenie o równowartości do 3 miesięcznych opłat mieszkaniowych. Celem rozmów na posiedzeniach Rady Osiedla lub prowadzonych przez dwuosobowe zespoły złożone z członków Rady w miejscu zamieszkania dłużnika jest wyjaśnienie jego sytuacji prawnej, ekonomicznej i optymalnego wyposażenia technicznego lokalu oraz ewentualne udzielenie porady lub pomocy prawnej.

#### § 11

1. W sprawach nie objętych niniejszym regulaminem obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy prawne.
2. Zarząd może stosować zasady podobne do ujętych w niniejszym regulaminie w umowach cywilno-prawnych z kontrahentami Spółdzielni z wyjątkiem postanowień § 10.

#### § 12

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 8/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Eltra" w dniu 14.10.2019 r. i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

.....

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

.....