

**Regulamin**  
**wpłat należności za użytkowanie lokali**  
**oraz windykacja zaległości w opłatach**  
**w S.M. „USTRONIE” we Wrocławiu.**

## 1. ZASADY OGÓLNE

### § 1

1. Podstawa prawna :
  - Prawo Spółdzielcze
  - Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
  - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”
  - Uchwały Rady Nadzorczej S.M. „Ustronie”
  - Uchwały Walnego Zgromadzenia S.M. „Ustronie”
  
2. Lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i samodzielne stanowiska parkingowe w garażach wielostanowiskowych zwane dalej „lokalami” w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie” mają status:
  - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
  - odrębnej własności lokalu

### § 2

1. Zgodnie ze statutem spółdzielni – rozdział X. „OPŁATY” :
  - Za użytkowanie lokali członkowie spółdzielni i osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zgodnie z postanowieniami statutu zwanych kosztami gospodarki zasobami lokalowymi. Obejmują one koszty administracyjne, eksploatacyjne nieruchomościami Spółdzielni, koszty korzystania z centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody i ścieków, energii elektrycznej, gazu, eksploatacji urządzeń Spółdzielni, itp.
  - Opłaty winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.
  - Za termin wpłaty uznaje się termin wpływu pieniędzy na konto Spółdzielni, a nie datę wpłaty w urzędzie pocztowym lub innym banku.
  - Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a w przypadku lokali wynajmowanych ustaje z chwilą przekazania lokalu Spółdzielni protokołem zdawczo-odbiorczym.
  
2. O wysokości opłat czynszowych, a także o zmianach tych opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków, oraz osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właścicieli nie będących członkami, pisemnie w terminie co najmniej 14 dni od chwili zmiany cen urzędowych do wnoszenia opłat – ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca

poprzedzającego ten termin.

Zawiadomienie następuje poprzez wywieszenie informacji o zmianach cen na tablicach ogłoszeń, a następnie poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych indywidualnego wyliczenia opłat.

3. O terminie zmian w opłatach zależnych od Spółdzielni osoby wymienione w ust. 2 zawiadamiane są z 3 miesięcznym wyprzedzeniem.
4. Członek spółdzielni oraz osoby wymienione w ust. 2 bez zgody Spółdzielni nie mogą potrącać swoich należności z opłat za użytkowanie lokali.
5. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

## II. WPLĄTY NIETERMINOWE, KARY.

### § 3

1. Od nie wpłaconych w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielnia nalicza jednorazowo karę w wysokości **5 %** od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego każdego miesiąca.  
Kary w swojej kwocie zawierają również koszty wezwań i upomnień, opłaty pocztowe za wysyłki, koszty obsługi prawnej w tym zakresie itp.  
W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania windykacyjno - sądowego lub komorniczego osoba zadłużona obciążona będzie ponadto wszelkimi kosztami tego postępowania.  
Za zwłokę w opłatach za kolejne miesiące Spółdzielnia nalicza dalsze kary za zwłokę . Roczna kwota z tytułu kar nie może być wyższa od odsetek maksymalnych ustalonych wg zasad wymienionych w art. 359 § 2/1 kodeksu cywilnego tj. nie może przekroczyć czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP.
2. Nie nalicza się kar przy zaległościach w opłatach za koszty gospodarki zasobami lokalowymi niższych niż 50,- zł.
3. Nie nalicza się kar za wpłaty, które nie wpłynęły na konto Spółdzielni w terminie wykazanym w statucie, czyli do 15-go każdego miesiąca, a zostały zaksięgowane przed upływem ostatniego dnia miesiąca
4. Do osób, które zalegają z opłatami za koszty gospodarki zasobami lokalowymi w przedziale 51,00 zł do 500,00 zł Zarząd Spółdzielni wysyła pisemne wezwania do zapłaty wraz z naliczonymi karami, z terminem płatności 14 dni od daty wysłania. Wezwanie powinno zawierać pouczenie o możliwości wystąpienia do M.O.P.S. O dodatek mieszkaniowy.  
Od decyzji o naliczonych karach służy odwołanie na piśmie do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.  
Jeżeli zaległości zostały spłacone w następnym miesiącu Zarząd może odstąpić od

egzekwowania kary.

5. Do osób, które zalegają z opłatami powyżej 500,00 zł lub zaległościami mniejszymi lecz za okres przekraczający 3 miesiące wysyła się listem poleconym wezwanie do zapłaty wraz z naliczonymi karami.  
Od decyzji o naliczonych karach służy odwołanie do Rady Nadzorczej za pośrednictwem Zarządu Spółdzielni.  
W przypadku spłaty całości zadłużenia wraz z naliczonymi karami lub zawarcia ugody ze Spółdzielnią w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia, Zarząd może odstąpić od egzekwowania kar. Odstąpienie od egzekwowania kar nie może być wyższe niż 50% naliczonej kary.
6. W stosunku do osób, których zaległości przekraczają 1.000,00 zł lub obejmują okres co najmniej 6 miesięczny, a osoba zobowiązana nie reaguje na wezwanie i nie zawiera ugody z Zarządem – sprawa kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego, sądowego lub komorniczego. Koszty postępowania wraz z kosztami firmy windykacyjnej, obsługi prawnej ponosi osoba zobowiązana do dokonywania opłat.
7. Za opłaty związane z kosztami gospodarki zasobami lokalowymi solidarnie - z członkami spółdzielni, właścicielami nie będącymi członkami spółdzielni oraz osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – odpowiadają zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, których odpowiedzialność obejmuje okres zamieszkiwania lub korzystania z lokalu.

### **III. ZASADY ZARACHOWANIA WPŁAT I KAR ZA UŻYWANIE LOKALI .**

#### **§ 4**

1. Faktyczne wpłaty dokonywane są przez poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych zarachowywane są w pierwszej kolejności na pokrycie wkładów budowlanych, a w dalszej kolejności na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkalnymi.
2. Kary nalicza się obligatoryjnie.
3. Osoba zobowiązana do ponoszenia opłat może przy dokonywaniu wpłaty wskazać, na poczet której należności ma być zaliczona wpłata. Jednakże Spółdzielnia ma prawo zaliczyć wpłatę na poczet długu najdawniej wymagalnego i kosztów kar i odsetek z tym związanych zawiadamiając o tym dłużnika.

**Niniejszy tekst jednolity został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Ustronie „ uchwałą nr. 12/.....z dnia.....2010r**

*12/09/2010*

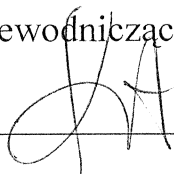
**Za Radę Nadzorczą**

UCHWAŁA  
RADY NADZORCZEJ S.M "USTRONIE"  
Nr 22/09/2010 z dnia 24 września 2010 r.

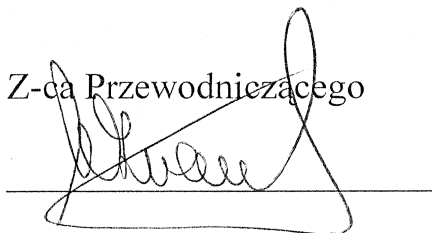
w sprawie zatwierdzenia *Regulaminu Wpłat Należności za użytkowanie lokali oraz windykacji zaległości w opłatach S.M. "USTRONIE"*

Rada Nadzorcza S.M. „USTRONIE” zatwierdzenia *Regulaminu Wpłat Należności za użytkowanie lokali oraz windykacji zaległości w opłatach S.M. "USTRONIE"*

Przewodniczący Rady



Z-ca Przewodniczącego



Sekretarz

