

# Regulamin w sprawie Elektronicznego Biura Obsługi Klienta Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie

## § 1

1. Ilekroć w Regulaminie w sprawie Elektronicznego Biura Obsługi Klienta Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie dalej jako: „regulamin” jest mowa o:
  - 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową w Śremie,
  - 2) Zarządzie – należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie,
  - 3) członku Spółdzielni – należy przez to rozumieć osoby, którym zgodnie z Ustawą z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119 poz. 1116 z późn. zm.): dalej jako: „Ustawa” przysługuje członkostwo w Spółdzielni,
  - 4) osobie - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub osobę prawną,
  - 5) lokatorze - należy przez to rozumieć osobę posiadającą prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu lub użytkującej lokal na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią,
  - 6) użytkownikowi lokalu - należy przez to rozumieć osobę nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu jak lokator który użytkuje lokal na podstawie umów zawartych z osobami trzecimi, a także wszystkie inne osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu,
  - 7) lokalu - należy przez to rozumieć lokal użytkowy lub mieszkalny wraz z przynależnym do niego pomieszczeniem piwnicznym lub pomieszczeniem piwnicznym usytuowanym w części wspólnej nieruchomości przeznaczonym do wyłącznego korzystania przez lokatora.
  - 8) eBOK-u - należy przez to rozumieć Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie.
2. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych osobowych w usłudze eBOK, których administratorem jest Spółdzielnia dostępne są na stroni internetowej [www.smsrem.pl](http://www.smsrem.pl) link : [https://www.smsrem.pl/asp/pl\\_start.asp?typ=14&menu=128&strona=1&sub=19&subsub=111](https://www.smsrem.pl/asp/pl_start.asp?typ=14&menu=128&strona=1&sub=19&subsub=111)
3. Treść aktualnego regulaminu dostępna jest na stronie internetowej Spółdzielni: [www.smsrem.pl](http://www.smsrem.pl) - zakładka prawo/uchwały.

## § 2

1. Uruchomienie usługi eBOK Spółdzielnia dokonuje wyłącznie na pisemny wniosek od lokatora. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do uchwały Zarządu Spółdzielni.
2. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1 powyżej można dokonać także w formie elektronicznej z elektronicznej skrzynki pocztowej lokatora na adres e-mail: [sekretariat@smsrem.pl](mailto:sekretariat@smsrem.pl). Lokator każdorazowo zobowiązany jest podać dane jak we wzorze wniosku.
3. Konto dla lokalu w eBOK uruchamiają pracownicy działu członkowskiego Spółdzielni niezwłocznie, po weryfikacji wnioskującego uprawnień w tym zakresie, udostępniając pisemnie dane do logowania.
4. Korzystanie z eBOK-a dostępne jest o każdej porze dnia i nocy, z dowolnego miejsca na świecie po prawidłowym zalogowaniu się do konta lokalu, dla którego została uruchomiona usługa, na stronie internetowej Spółdzielni, pod adresem: [www.smsrem.pl](http://www.smsrem.pl) - zakładka eBOK. Aby korzystać z eBOK-a wymagana jest dowolna przeglądarka internetowa.
5. W eBOK-u można przeglądać podstawowe informacje dotyczące lokalu, sprawdzić saldo i dokonać opłat za lokal do Spółdzielni. Zamieszczane są tam także najważniejsze komunikaty związane z działalnością Spółdzielni.
6. Realizacja usługi eBOK-a w tym płatności za lokal za pośrednictwem tej platformy przez Spółdzielnię wymaga akceptacji regulaminów w tym zakresie, podczas pierwszego logowania i decyzji o dokonywaniu płatności.

### § 3

1. Podmiotem świadczącym obsługę płatności online w eBOK-u Spółdzielni jest Blue Media S.A., z którym Spółdzielnia posiada zwartą stosowną w tym zakresie umowę.
2. Dostępne formy płatności:
  - BLIK,
  - Szybki przelew,
3. W przypadku wystąpienia konieczności zwrotu środków za transakcję, Spółdzielnia dokona zwrotu na rachunek bankowy, z którego dokonano płatności.
4. Zgodnie z Ustawą :
  - 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
  - 2) Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
  - 3) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
  - 4) Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty.
  - 5) Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy.
5. Zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i ustalenia opłat za używanie lokali, oraz rozliczeń kosztów dostawy wody, ciepła do lokali, pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, określają odrębne regulaminy Spółdzielni.
6. Zgodnie z zapisem Statutu Spółdzielni opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc, z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.

7. Lokator poprzez zapoznanie się i akceptację niniejszego regulaminu, podpisem na wniosku do Spółdzielni o uruchomienie eBOK, oświadcza że wyłączone zostaje zastosowanie art. 451 k.c. w stosunkach ze Spółdzielnią.
8. O zmianie wysokości opłat niezależnych, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. O zmianie wysokości opłat zależnych spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

#### § 4

1. W Spółdzielni przyjmuje się następującą kolejność rozliczania dokonywanych wpłat do Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie lokali, garaży oraz miejsc postojowych z zastrzeżeniem ust. 2:
  - a) zobowiązanie bieżące - data uznania konta lokalu decyduje o zaliczeniu wpłaty na pokrycie zobowiązania miesiąca,
  - b) odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat za używanie lokalu,
  - c) koszt Spółdzielni Mieszkaniowej w Śremie przedsądowego wezwania do zapłaty za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
  - d) kwoty zasądzone przez sąd, w tym odsetki naliczone po dokonaniu spłaty zasądzonej należności głównej oraz koszty sądowe i komornicze;
  - e) zaległości w opłatach za używanie lokalu.
2. W sytuacji, gdy w stosunku do lokatora prowadzone jest postępowanie w drodze egzekucji komorniczej, dokonywane wpłaty zaliczane są na poczet długów w następujący sposób:
  - a) zobowiązanie bieżące - data uznania konta lokalu decyduje o zaliczeniu wpłaty na pokrycie zobowiązania miesiąca,
  - b) odsetki od nieterminowo wnoszonych wpłat za używanie lokalu,
  - c) zaległości w opłatach za używanie lokalu,
  - d) kwoty zasądzone przez sąd, w tym zasądzone odsetki naliczone po dokonaniu spłaty zasądzonej należności głównej oraz koszty sądowe i komornicze.
3. Zasady rozliczeń dokonywanych wpłat do Spółdzielni z tytułu innych zobowiązań niż określone w ust. 1 powyżej, określają przepisy powszechnie obowiązujące oraz wg. zawartych umów.
4. Za dzień wpłaty kwot określonych powyżej przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Spółdzielni. W dniu wniesienia sprawy o zapłatę do sądu uznaje się konto „czynszowe”, a obciąża konto „należności główne dochodzone w sądzie” wartością roszczenia zasadniczego wraz z odsetkami.
5. Termin zakończenia księgowania każdego miesiąca ustalony jest na 10-ty dzień następnego miesiąca.

#### § 5

1. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 22.08.2023r.
2. W sprawach nieuregulowanych w regulaminie zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązujące.