

Regulamin
zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Alwerni

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
4. Statut SMLW w Alwerni .
5. Prawo energetyczne

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Alwerni dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w §§ 95-98 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 30-tego każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt. 2 prowadzone są działania windykacyjne.
4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd , jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności przy pomocy prawnika.
5. Postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, kierowanie do sądów pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
6. Postępowanie komornicze - celem postępowania komorniczego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
7. Od nie wpłaconych w terminie do 30-go każdego drugiego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym odrębnymi przepisami, zgodnie z § 100 ust.1 Statutu , od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca./
8. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nie uiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
9. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:
 - 1) kosztów postępowania określonego w pkt. 8.3,
 - 2) następnie, odsetek określonych w pkt. 8.2,
 - 3) w końcu, zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 8.1.
10. Dochodzenie należności Spółdzielni od dłużników zalegających z opłatami za użytkowanie lokali wymaga znajomości procedury windykacyjnej, tj. jej etapów, oraz związanych z nią dokumentów. Skutecznie prowadzona windykacja daje możliwość odzyskania należnej wierzytelności.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

1. Główny księgowy:

- 1) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach ,
- 2) wysyła wezwania do zapłaty do użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami do 2 - ch miesięcy od terminu wpłaty należności i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone wobec Spółdzielni o ustawowy dodatek mieszkaniowy w Urzędzie Miasta Alwernia. Wysłanie wezwania jest warunkiem koniecznym ewentualnego wystąpienia na drogę postępowania sądowego,

- 3) wysyła potwierdzenia nadpłaty lub niedopłaty na dzień 30 czerwca każdego roku,
- 4) w przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat,
- 5) w przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować jej wysokość w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. Po tym terminie Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.

2. Zarząd:

- 1) W przypadku dłużników , których okres zaległości przekracza 2 miesiące, wysyła wezwania ostateczne do zapłaty (przed sądowe) i określa 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty,
- 2) w okresach półrocznych przygotowuje informację o wielkości zadłużenia budynkami za lokale mieszkalne z podziałem na klatki schodowe celem zamieszczenia na tablicach ogłoszeń w budynkach ,
- 3) na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku odstąpienia przez użytkownika lokalu od wnoszenia opłat wg zasad określonych w wyrażonej zgodzie przez Spółdzielnię, Zarząd podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności,
- 4) prowadzi ewidencję osób zajmujących lokale mieszkalne w Spółdzielni, które oczekują po wyrokach eksmisyjnych na lokale socjalne. Występuje do Urzędu Gminy o regulowanie bieżących odszkodowań (opłat czynszowych) na podstawie imiennego wykazu lokatorów (osób), które mają przyznane prawa do lokali socjalnych,
- 5) Na dzień 30 listopada każdego roku przekazuje do skrzynek pocztowych wszystkim użytkownikom lokali potwierdzenia sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym przypadku saldo uznawane jest za zgodne.
- 6) Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali Zarząd Spółdzielni zalicza:
 - 1) nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie,
 - 2) zwrot kosztów poniesionych przez członka Spółdzielni lub właściciela na wymianę stolarki okiennej w lokalu.
- 7) Zarząd Spółdzielni współpracuje z Urzędem Miasta Alwernia celem uzyskania większej ilości lokali mieszkalnych dla osób z wyrokiem eksmisyjnym z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.
- 8) Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację, w której zamieszczone jest zestawienie dłużników wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.
- 9) Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej wobec właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni występuje z pozwem o zapłatę, a następnie podejmuje czynności zmierzające do sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
3. W przypadku zaległości w opłatach za używanie lokalu przekraczających sześć miesięcy, Zarząd SMLW w Alwerni podejmuje czynności zmierzające do ograniczenia dopływu ciepła na centralne ogrzewanie przez założenie blokady głowic termostatycznych, pozwalające na utrzymanie maksymalnej temperatury w lokalu na poziomie 16°C. Ograniczenie będzie obowiązywać do czasu pełnego uregulowania zaległości czynszowych.

Rozdział IV. Wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni

1. Wobec członków Spółdzielni, którzy długotrwale uchylają się od wypełnienia zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat określonych w §§ 95-98 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu z Rejestru Członków w trybie określonym w § 19 Statutu.

2. W przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu Zarząd Spółdzielni informuje dłużnika o możliwości odwołania się od decyzji Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia

3. Z chwilą, gdy uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczeniu zadłużonego z członkostwa stanie się ostateczna, Zarząd Spółdzielni:

- a) w przypadku, gdy wykluczonemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – kieruje do dłużnika wezwaniem do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni,
- b) w przypadku, gdy wykluczony posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność do lokalu – w trybie procesu żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

4. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu wykluczony nie opuści przedmiotowego lokalu, do którego utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd kieruje pozew o eksmisję wykluczonego oraz zamieszkałych w lokalu osób. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego (wyroku orzekającego eksmisję z klauzulą prawomocności) Zarząd Spółdzielni składa do Urzędu Miasta Alwernia wniosek o przyznanie dłużnikowi lokalu socjalnego.

5. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Alwernia oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni wzywa dłużnika o dobrowolne opuszczenie lokalu.

W przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu, Zarząd składa wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego (przeprowadzenie eksmisji).

Rozdział V. Postępowanie sądowe i komornicze

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:

- 1) zabezpieczenie roszczeń wierzyciela (Spółdzielni), które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku,
- 2) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.

2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Zarząd Spółdzielni kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

3. W momencie skierowania sprawy danego dłużnika do postępowania sądowego, Zarząd Spółdzielni uruchamia naliczanie kapitalizujące odsetki.

4. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym Zarząd, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.

5. Zarząd Spółdzielni występuje do Sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego. W przypadku wyroku sądowego o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do Urzędu Miasta o wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika.

6. Zarząd Spółdzielni występuje z pozwami do Sądu o wypłatę odszkodowań za niedostarczenie przez Gminę Alwernia lokali socjalnych osobom, wobec których Sąd orzekł wyrok o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

7. Postępowanie komornicze - po uzyskaniu tytułu wykonawczego dłużnik wzywany jest do ostatecznej zapłaty poprzez wysłanie ostatecznego przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty należności Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej.

8. W przypadku braku spłaty na podstawie ostatecznego wezwania, orzeczenie Sądu opatrzone klauzulą wykonalności Zarząd Spółdzielni kieruje do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

9. Zarząd Spółdzielni kieruje sprawy do komornika o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd obciąża lokal dłużnika, dla którego założona jest księga wieczysta, odpowiednią hipoteką (przymusową).

Rozdział VI. Aktualizacja należności, należności nieściągalne

1. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:
 - 1) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - 2) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności,
 - 3) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - 4) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
 - 5) należności przeterminowanych lub nie przeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.
2. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem oraz posiadanymi dodatkowymi informacjami.
3. Wierzytelność uznaje się za nieściągalną w dacie uprawomocnienia się postanowienia.
4. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
 - 1) protokołem sporządzonym przez Zarząd stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe albo wyższe od kwoty tej wierzytelności,
 - 2) postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
 - 3) postanowieniem Sądu o:
 - a) oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - b) umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - c) ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku.
5. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
6. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VII. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.
2. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.
3. Zawarcia porozumienia między dłużnikiem a Spółdzielnią na ratalną spłatę zadłużenia dotyczy tylko tych dłużników wobec których Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.
4. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia”, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.
5. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami np. utrata pracy przez jedyne go żywiciela rodziny poparta zaświadczeniem o zarejestrowaniu jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, duże koszty leczenia poparte właściwą dokumentacją medyczną itp., przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.

6. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na które składa się:

- 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
- 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
- 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
- 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

7. Dłużnik zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w pkt.6 w miesięcznych, równych ratach a także miesięczne bieżące opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu w pełnej wysokości do 20 dnia każdego miesiąca. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.

8. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia:

- 1) zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
- 2) składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego (z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem jest opróżnienie lokalu) i nie wnioskuję o wszczęcie nowych postępowań.

9. Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:

- 1) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy,
- 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu SMLW w Alwerni.

10. Zawarte „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia” rozwiązuje się w

przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu. Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

- 1) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,
- 2) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

11. Porozumienie na ratalną spłatę określonego zadłużenia może być zawarte tylko jeden raz. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia spłaty zadłużenia w ratach wynosi 24 miesiące.

Porozumienie nie może być zawarte częściej jak raz na trzy lata.

12. Mianem dłużnika nie będą określani użytkownicy lokali, którzy uzyskali zgodę na ratalną spłatę zadłużenia z tym, że zawarte porozumienie ma moc wiążącą tylko w przypadku terminowego realizowania zobowiązań.

Rozdział VIII. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być oznaczone między innymi:

- 1) maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
- 2) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczonej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu.

2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość trzymiesięcznego

czynszu, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 14 dni i jednocześnie informuje dłużnika, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę a następnie złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, po uzyskaniu tytułu wykonawczego.

Rozdział IX. Tryb uruchamiania bonifikaty czynszowej oraz anulowania obowiązku odsetkowego.

1. W ramach Regulaminu zasad windykacji należności czynszowych z tytułu opłat za używanie lokali SMLW w Alwerni dopuszcza się możliwość wprowadzenia bonifikaty czynszowej / czasowego zmniejszenia wysokości czynszu/dla Członków Spółdzielni płacących terminowo w/w zobowiązania .

2. Zasady wprowadzenia przedmiotowej bonifikaty ustala Rada Nadzorcza w ramach stosownej uchwały.

3. W sytuacji zrealizowania złożonego wniosku przez dłużnika o jednorazowej bądź najwyżej w trzech następujących po sobie ratach spłacie podstawowego zadłużenia odnoszącego się do wszystkich nie uiszczonych czynszów oraz ewentualnych kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego,

sądowego oraz egzekucyjnego/*jeżeli takowe były prowadzone*/ następuje automatyczne anulowanie się odsetek za zwłokę w następujących terminach:

- a/ po okresie 5 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości od 2-3 miesięcy
- b/ po okresie 6 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 4 miesięcy
- c/ po okresie 7 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 5 miesięcy
- d/ po okresie 8 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 6 miesięcy
- e/ po okresie 9 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 7 miesięcy
- f/ po okresie 10 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 8 miesięcy
- g/ po okresie 11 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 9 miesięcy
- h/ po okresie 12 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 10 miesięcy
- i/ po okresie 13 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 11 miesięcy
- j/ po okresie 14 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości 12 miesięcy
- k/ po okresie 15 miesięcy terminowej płatności opłat czynszowych jeżeli dotyczyło to zaległości powyżej 1 roku.

4 Zarząd Spółdzielni anulując odsetki za zwłokę wystawia PIT8 który zobowiązuje danego dłużnika do zapłacenia podatku z tytułu przychodu jaki uzyskał nie płacąc odsetek.

5..Tryb anulowania obowiązku odsetkowego nie dotyczy rozłożenia spłaty zadłużenia czynszowego na raty /tj. rozdziału VII/

Rozdział X. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia”, stanowiący załącznik Nr 1.
2. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej SMLW w Alwerni Nr 16a/2016 z dnia 07 października 2016r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
4. Równocześnie traci moc regulamin uchwalony 14 kwietnia 2016 roku uchwałą nr 9/2016

Załącznik Nr 1

„Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia”

zawarte w dniu w Alwerni między Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Alwerni zwaną w dalszym ciągu Spółdzielnią reprezentowaną przez:

1.

2.

a

.....
zwanym dłużnikiem

§ 1

Strony zawierają niniejszą ugodę na podstawie ustawy z dnia 21.06.2001r. ze zmianami o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733) w celu umożliwienia dłużnikowi zapłatę zaległych i bieżących należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego położonego w Alwerni oś.

§ 2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego wynosi zł, z tego:

należność główna zł (słownie

złotych:)

odsetki zł (słownie

złotych:)

koszty postępowania sądowego, komorniczego zł (słownie

złotych:)

pozostałe zaległości zł (słownie

złotych:)

§ 3

Dłużnik w całości uznaje wierzytelność Spółdzielni określoną w § 2 porozumienia.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego zgodnie z „Regulaminem zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Alwerni”, w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do 20-go każdego miesiąca.

2. Zaległości określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych po zł, płatnych bez wezwania do 20-go każdego miesiąca począwszy od miesiąca

§ 5

Przedmiotowe porozumienie traci ważność, gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy, lub dłużnik

będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu SMLW w Alwerni.

§ 6

Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami.
2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

§ 7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Za SMLW w Alwerni

D ł u ż n i k

.....

.....

.....