

Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali

S.M. ELSAM w Warszawie.

Rozdział I. Podstawy prawne:

Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze t.j. 2016 poz.22, Ustawa z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych t.j. 2015 poz.201, Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali t.j. 2015 poz. 1892, Ustawa z dnia 14 .02.2003r. o udostępnianiu informacji gospodarczych, Statut Spółdzielni.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w S.M. ELSAM (zwanej dalej Spółdzielnią) dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu niewnoszenia 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 Statucie Spółdzielni powinny być uiszczane,

co miesiąc z góry do 10-tego każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.

3. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.

4. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone będą działania windykacyjne.

5. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd, Radcę Prawnego lub Administratora, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.

6. Od niewpłaconych w terminie do 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym odrębnymi przepisami.

7. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:

a) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,

b) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,

c) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

8. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana kolejno na pokrycie:

a) kosztów postępowania określonego w pkt 7.c,

b) odsetek określonych w pkt 7.b,

c) zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 7.a.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrz spółdzielcze

9. Administrator:

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 do dwóch miesięcy,

2) wysyła wezwania do zapłaty do użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami do dwóch miesięcy od terminu wpłaty należności i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wysłanie wezwania jest warunkiem koniecznym ewentualnego wystąpienia na drogę postępowania sądowego,

10. Zarząd:

1) przejmuje sprawy odzyskania należności z opłat, których okres zaległości przekracza 2 miesiące. Zleca wysłanie wezwania ostateczne do zapłaty (przed sądowego) 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) 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,

Rozdział IV. Wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni

11. Wobec członków Spółdzielni, którzy długotrwale uchylają się od wypełnienia zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat określonych w Statucie Spółdzielni, Zarząd może podjąć decyzję o złożeniu wniosku o wykluczenie z członkostwa przez Radę Nadzorczą.

12. W przypadku, gdy wykluczony posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność do lokalu – w trybie procesu Zarząd żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

13. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.

14. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.

15. Zawarcie 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.

16. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia”.

17. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni.

18. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne.

19. Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:

a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy,

b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu ZSM.

20. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 2 lutego 2016 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Załącznik Nr 1 do Regulaminu zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali S.M. ELSAM w Warszawie, ul. Bartycka 22/24 (zwaną dalej Spółdzielnią).

Porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia

zawarte w dniu w Warszawie, pomiędzy
Spółdzielnią reprezentowaną przez:

1.

2.,

a: zwanym (zwaną)
Dłużnikiem

§ 1

Strony zawierają niniejszą ugodę w celu umożliwienia dłużnikowi zapłatę zaległych i bieżących należności z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego nr położonego w Warszawie,

ul.
.....

§ 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 w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do 10-go każdego miesiąca.

2. Zaległości określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych po
..... zł, płatnych bez wezwania do 10-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.

§ 6

Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

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

§ 7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Spółdzielnia

Dłużnik