

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»FILAR«
82-300 ELBLĄG, ul. Konopnickiej 2A/18
☎ 055 234 3728
NIP 578-000-11-00 REGON 001375558

REGULAMIN

ZASAD PROWADZENIA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” W ELBLĄGU

Elbląg, 09.06.2020r.



Spis treści

I	PODSTAWA PRAWNA.....	3
II	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	3
III	PROCEDURY WINDYKACJI WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.....	5
IV	WYGAŚNIĘCIE SPÓLDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.....	6
V	POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE.....	7
VI	ROZŁOŻENIE SPŁATY ZADŁUŻENIA NA RATY.....	7
VII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	8

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.);
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.);
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.);
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Ilekróć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- a) Regulaminie – rozumie się przez to niniejszy Regulamin prowadzenia windykacji należności przez Spółdzielnię Mieszkaniową „FILAR” w Elblągu,
- b) Spółdzielni – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „FILAR” w Elblągu,
- c) lokalu – rozumie się przez to lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych oraz inne nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni lub mienie jej członków albo nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- d) użytkownika lokalu – rozumie się przez to członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, garażu lub miejsca postojowego, odrębna własność lokalu, garażu lub miejsca postojowego, najemcę, podnajemcę lokalu, osobę wspólnie zamieszkującą oraz inne osoby czasowo korzystające z lokali, garaży i miejsc postojowych w zasobach Spółdzielni, w szczególności osoby zobowiązane do uiszczania opłat za lokal,
- e) należności – rozumie się przez to wszelkie należności przysługujące Spółdzielni nieuiszczone w terminie, w szczególności opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu, odsetki, odszkodowania, koszty sądowe i egzekucyjne, poniesione w celu dochodzenia w/w należności, itp.,
- f) opłatach – rozumie się przez to aktualne opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wpłatą na fundusz remontowy i inne, w tym spłata kredytów inwestycyjnych łącznie z kosztami ich obsługi,
- g) dłużniku – rozumie się przez to osobę lub podmiot, wobec których Spółdzielnia posiada wymagalne należności (wierzytelności),
- h) windykacji – rozumie się przez to wszelkiego rodzaju czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Spółdzielnię w celu odzyskania należności, zarówno w postępowaniu przedsądowym, jak i sądowym oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- i) obsłudze prawnej – rozumie się przez to osoby świadczące czynności w ramach obsługi prawnej Spółdzielni,
- j) odroczeniu terminu zapłaty należności i rozłożeniu zaległości na raty – rozumie się przez to pisemną decyzję Zarządu Spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na przesunięcie terminu

- zapłaty należności i rozłożeniu zaległości na raty, podejmowaną na wniosek dłużnika złożony bezpośrednio do Zarządu oraz podpisanie umowy ugody,
- k) umowa ugody – porozumienie między dłużnikiem a Spółdzielnią w sprawie odroczenia terminu płatności i rozłożeniu zaległości na raty,
 - l) najemcy – rozumie się przez to osobę, z którą Spółdzielnia zawarła, jako wynajmujący, umowę najmu lokalu użytkowego, umowę najmu garażu czy miejsca postojowego w lokalach garażowych wielostanowiskowych,
 - m) dzierżawcy – rozumie się przez to osobę, z którą Spółdzielnia zawarła, jako wydierżawiający, umowę dzierżawy terenu lub miejsca pod reklamę.

§ 2

Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu dotyczą wszystkich osób zadłużonych wobec Spółdzielni z powodu nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, wpłatą na fundusz remontowy i innymi opłatami, w tym spłatą kredytów inwestycyjnych łącznie z kosztami ich obsługi.

§ 3

1. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu opłat należnych od użytkowników lokali tj. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, współwłaścicielami lokali, nie będących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach, najemców lokali, zadłużonych względem Spółdzielni (zwanym dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni.
2. Za opłaty solidarnie odpowiadają członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy, użytkownicy bez tytułu prawnego i ich małżonkowie oraz stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizycznie korzystające z lokalu.
3. Do działań windykacyjnych przyjmuje się zadłużenie według stanu występującego na koniec każdego miesiąca.

§ 4

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 43 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15-tego każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
2. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w § 4 pkt 1 prowadzone są działania windykacyjne.
3. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Spółdzielnię jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
4. Postępowanie sądowe jest inicjowane w przypadku braku możliwości ugodowego rozwiązania kwestii dobrowolnej spłaty należności przez dłużnika i obejmuje skierowanie do sądu pozwu o zapłatę i eksmisję z nieruchomości. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze postępowania cywilnego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia

- postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
5. Postępowanie egzekucyjne jest podejmowane w celu przymusowego wyegzekwowania przez Spółdzielnię za pośrednictwem organu egzekucyjnego, np. Komornika Sądowego, przysługującej Spółdzielni wierzytelności wraz z odsetkami ustawowymi oraz wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego, jak również kosztami postępowania egzekucyjnego.
 6. Spółdzielnia prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
 7. Obsługa prawna może występować w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym na podstawie udzielonego przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa procesowego ogólnego bądź do prowadzenia konkretnej sprawy.
 8. Zgodnie z § 45 ust. 4 Statutu Spółdzielni od niewpłaconych w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat, Spółdzielnia od wartości zadłużenia ustalonego zgodnie z saldem na ostatni dzień każdego miesiąca, może pobierać odsetki w wysokości ustawowej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 9. Zadłużeniem dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich należnych opłat nieuiszczonych przez dłużnika w ustalonym terminie,
 - 2) kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego,
 - 3) odsetek ustawowych, które Spółdzielnia może pobierać od każdego zadłużenia podstawowego.
 10. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana w kolejności na pokrycie:
 - 1) kosztów postępowania określonych w pkt. 9 ppkt 2.
 - 2) odsetek określonych w pkt. 9 ppkt 3.
 - 3) najstarszego zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 9 ppkt 1.

III. PROCEDURY WINDYKACJI WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE

§ 5

1. Spółdzielnia:
 - a) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu ustalenia dłużników posiadających zaległości w opłatach,
 - b) prowadzi czynności upominawcze w celu zapewnienia systematyczności spłat, niedopuszczenia do opóźnień w płatnościach oraz zdyscyplinowania dłużników. Czynności tych dokonuje poprzez upomnienia doręczane listem zwykłym na ostatni podany przez dłużnika adres lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej przez pracownika Spółdzielni. Upomnienie można też wysłać drogą elektroniczną jeśli dłużnik podał adres e-mail do kontaktu lub telefonicznie. W upomnieniu należy określić termin zapłaty, który wynosi 7 dni od daty doręczenia upomnienia dłużnikowi,
 - c) dokonuje wezwań do zapłaty dłużników, którzy biorąc pod uwagę saldo na koniec miesiąca zalegają z opłatami za trzy pełne miesiące lub dłużej i określa termin 7-dniowy do zapłaty zaległości. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników umowy ugody oraz o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone o dodatek mieszkaniowy w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej,
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty w należnościach i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat; od ww. nadpłat nie przysługują odsetki od Spółdzielni.



3. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat należnych od dłużników, zalicza się nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu.
4. W przypadku braku wpłaty w terminie wskazanym w pkt 1 lit. c Spółdzielnia wysyła listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wezwanie ostateczne do zapłaty (przedsądowe) i określa 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera także informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego, co będzie skutkowało dodatkowymi kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego, które obciążą dłużnika.
5. Koszty związane z dostarczeniem (wysyłką) upomnienia, wezwania do zapłaty, ostatecznego wezwania do zapłaty ponosi dłużnik.

§ 6

1. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach albo odroczenie terminu zapłaty należności. W przypadku odstąpienia przez dłużnika od wnoszenia opłat wg zasad określonych w umowie ugody Spółdzielnia podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności.
2. Spółdzielnia najwcześniej na dzień 30 października a najpóźniej na dzień 31 grudnia każdego roku sporządza potwierdzenie sald celem przekazania ich wszystkim użytkownikom lokali w terminie do dnia 31 marca roku następnego. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda jest równoznaczne z wezwaniem do zapłaty i należy je tak traktować. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest w wyznaczonym w potwierdzeniu salda terminie uzgodnić saldo ze Spółdzielnią. Akcept milcząca uznawany jest jako zgodny.
3. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia po każdym kwartale.

IV. WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 7

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków, albo wobec obojga małżonków.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz odsetkami.

V. POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

§ 8

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy sporządzenie pozwu m.in. w postępowaniu upominawczym lub nakazowym i uzyskaniu tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej i uzyskaniu prawomocnego orzeczenia Sądu Spółdzielnia, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu o nadanie klauzuli natychmiastowej wykonalności, o ile nadanie takiej klauzuli nie następuje z urzędu. W ramach postępowania sądowego prowadzone są czynności mające na celu:
 - a) uzyskanie w drodze postępowania sądowego tytułu wykonawczego w sprawach o zapłatę, który umożliwi wszczęcie oraz przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom w celu wyegzekwowania należności zasądzonej na rzecz Spółdzielni,
 - b) uzyskanie tytułu wykonawczego, który umożliwi wszczęcie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opróżnienia lokalu – eksmisję z nieruchomości.
3. Po skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, Spółdzielnia nie ma możliwości umorzenia dłużnikowi należności wynikających z kosztów sądowych (kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego) i innych kosztów ubocznych w tym m.in. opłaty od pełnomocnictwa, odsetek ustawowych. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi, Spółdzielnia ma możliwość wyegzekwowania należności objętych orzeczeniem, na drodze postępowania egzekucyjnego.

§ 9

1. Przeciwko dłużnikom, którzy nie uregulowali należności objętej tytułem wykonawczym, lub nie zawarli ze Spółdzielnią umowy ugody, Spółdzielnia składa do organu egzekucyjnego - Komornika Sądowego wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego ze wszystkich składników majątkowych dłużników. Celem postępowania egzekucyjnego jest przymusowe wyegzekwowanie przez wierzyciela – Spółdzielnię Mieszkaniową „FILAR” w Elblągu zasądzonych od dłużnika należności wraz z odsetkami ustawowymi i wszelkimi poniesionymi w celu wyegzekwowania należności kosztami.
2. W ramach postępowania egzekucyjnego Spółdzielnia występuje z wnioskiem do Komornika Sądowego o wszczęcie oraz prowadzenie postępowania egzekucyjnego z majątku dłużnika, a w ramach tego wszczęcie i prowadzenie postępowania z nieruchomości dłużnika w drodze sprzedaży w formie publicznej licytacji. Ponadto Spółdzielnia występuje o wszczęcie i prowadzenie postępowania mającego na celu opróżnienie lokalu mieszkalnego przez dłużnika w drodze wykonania orzeczenia eksmisji.

VI. ROZŁOŻENIE SPŁATY ZADŁUŻENIA NA RATY

§ 10

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę ugody. Wzór „Umowy ugody” stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.
2. W celu zawarcia umowy ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, podając przyczynę powstania zaległości i proponowany harmonogram spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem umowy ugody jest łączna kwota zadłużenia dłużnika na dzień jej zawarcia, na które składa się:

- a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od w/w zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
 - c) zasądzone koszty postępowania sądowego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Po zawarciu umowy ugody możliwe jest zawieszenie prowadzonych z wniosku Spółdzielni postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych.
 5. Umowa ugody przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:
 - a) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w umowie ugody oraz gdy 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 Spółdzielni, i nie będzie podejmował działań wyjaśniających.
 6. Zerwanie zawartej umowy ugody powoduje podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań sądowych i egzekucyjnych.
 7. Okres spłaty zadłużenia w ratach bądź odroczenie terminu płatności nie może przekroczyć 12 miesięcy. W szczególnych wypadkach, w stosunku do zaległości powstałych na skutek trudnej sytuacji życiowej lub losowej, Zarząd na podstawie uchwały może wydłużyć okres spłaty zadłużenia, nie dłużej jednak niż do 24 miesięcy. Dłużnik zobowiązany jest do udokumentowania podawanych przez siebie okoliczności związanych ze szczególnie trudną sytuacją życiową lub losową i w tym celu zobowiązany jest przedłożyć niezbędne dokumenty np. zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy.
 8. Umowę ugody zawiera się ze wszystkimi osobami, które są zobowiązane do wnoszenia opłat.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Umowy ugody”, stanowiący załącznik nr 1, wzór „Upomnienia” stanowiący załącznik nr 2, wzór „Wezwania do zapłaty” stanowiący załącznik nr 3 i wzór „Ostatecznego wezwania do zapłaty” stanowiący załącznik nr 4 .
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej numer 16/2020 z dnia 09.06.2020r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „FILAR” W ELBLĄGU

**RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
»FILAR« W ELBLĄGU**

Z-ca Przewodniczącego /Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM „FILAR” W ELBLĄGU

dr Maciej Bogusławski

**RADCA PRAWNY
GD/E-266 ©**

UMOWA UGODY

zawarta w dniu w Elblągu

pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „FILAR” w Elblągu, ul. Marii Konopnickiej 2A/18, 82-300 Elbląg, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000130340, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną dalej **Wierzycielem**

a

.....

(imię i nazwisko Dłużnika)

PESEL

ul.

.....

(miejscowość)

zwanym dalej **Dłużnikiem**.

§ 1

Wierzyciel oświadcza, że w jego zasobach mieszkalnych Dłużnik posiada prawo do lokalu mieszkalnego – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o numerze [.] w budynku przy ul. [.] w [.] dla którego założona została Księga Wieczysta o numerze: [.]

§ 2

Spółdzielnia informuje, że zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych za opłaty eksploatacyjne odpowiadają solidarnie z osobą uprawnioną osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu należącym do Dłużnika.

§ 3

Dłużnik oświadcza, że posiada na dzień zawarcia niniejszej ugody zadłużenie względem Wierzyciela w łącznej wysokości [.] zł (słownie zł: [.] z tytułu obowiązku ponoszenia opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal za okres od [.] r. do [.] r. oraz rozliczenia mediów za okres [.]

§ 4

Na zadłużenie, o którym mowa w § 3 składa się:

1. należność z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości [.] zł.
2. należność z tytułu rozliczenia mediów za okres [.] w wysokości [.] zł.

§ 5

Dłużnik oświadcza względem Wierzyciela, że nie kwestionuje wysokości zadłużenia oraz sposobu jego wyliczenia, a także oświadcza, że bezwarunkowo i nieodwołalnie uznaje w/w zadłużenie w całości.

§ 6

Dłużnik zobowiązuje się zapłacić należność podstawową **w wysokości [.] zł** wynikającą z załączonej kartoteki lokalu, w następujących ratach:

Lp.	Kolejność rat	Kwota w zł PLN	Termin zapłaty do dnia
1	I		
2	II		
RAZEM			

§ 7

Dniem uregulowania zadłużenia jest dzień uznania wpłaty na rachunku bankowym Wierzyciela o numerze [.]

§ 8

Dłużnik zobowiązuje się ponadto do systematycznego i terminowego uiszczania bieżących opłat eksploatacyjnych w terminach przewidzianych w Statucie Spółdzielni tj. co miesiąc z góry do 15-tego dnia każdego miesiąca.

§ 9

Strony zgodnie ustalają, że brak terminowego uregulowania chociażby jednej z rat zadłużenia lub brak terminowego uiszczania bieżących opłat eksploatacyjnych uprawnia Wierzyciela do natychmiastowego żądania całego zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami oraz wystąpienia na drogę sądową celem uzyskania tytułu wykonawczego i przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego względem Dłużnika.

§ 10

Ugodę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron. Wszelkie jej zmiany są możliwe wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą ugodą mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

DŁUŻNIK

WIERZYCIEL

.....

.....

Elbląg, dnia.....

Pani/Pan

.....
.....
.....

UPOMNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa "FILAR" w Elblągu na podstawie analizy Pani/Pana konta opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego/ użytkowego/ garażu / miejsca postojowego położonego w przy ul. stwierdziła, że na dzień 202.. roku wystąpiła niedopłata w wysokości....., którą należy wpłacić **w terminie 7 dni od daty otrzymania** niniejszego Upomnienia na indywidualny numer konta bankowego przypisanego do ww lokalu

Przypominamy, że zgodnie z § 45 pkt. 2 Statutu Spółdzielni opłaty należy wносить z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

Niniejsze pismo należy uznać za niezobowiązujące, jeżeli przed jego otrzymaniem należna kwota zadłużenia została już wpłacona.

Szczegółowe informacje w powyższej sprawie można uzyskać w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Filar”, Elbląg ul. Marii Konopnickiej 2A/18 (tel. 55 234-37-23).

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Elbląg, dnia.....

Pani/Pan

.....
.....
.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu w związku z zaległościami w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego / użytkowego / garażu / miejsca postojowego położonego w przy ul. wzywa Panią/Pana do zapłaty należności wynoszącej na dzień kwotę (słownie złotych: ...).

Wymienioną kwotę należy wpłacić na indywidualny numer konta bankowego przypisanego do ww. lokalu.....
w terminie **7 dni od daty** otrzymania niniejszego wezwania.

Przypominamy, że zgodnie z § 45 pkt. 2 Statutu Spółdzielni opłaty należy wносить z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

Jednocześnie Zarząd Spółdzielni informuje, że istnieje możliwość zawarcia na wniosek dłużnika pisemnej umowy ugody oraz możliwość ubiegania się przez osoby zadłużone o dodatek mieszkaniowy w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Elblągu (*dodatek mieszkaniowy dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych położonych w Elblągu*).

Niniejsze wezwanie należy uznać za niezobowiązujące, jeżeli przed jego otrzymaniem należna kwota zadłużenia została już wpłacona.

Szczegółowe informacje w sprawie niniejszego pisma można uzyskać w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Filar”, Elbląg ul. Marii Konopnickiej 2A/18 (tel. 55 234-37-23).

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Elbląg, dnia.....

Pani/Pan

.....

.....

.....

OSTATECZNE PRZEDSĄDOWE

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd SM „FILAR” w Elblągu wzywa do dobrowolnej zapłaty kwoty zł (słownie zł:) tytułem zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego / użytkowego / garażu / miejsca postojowego położonego przy ul. w Na dowód przesyłamy kartotekę finansową ww. lokalu.

Wymienioną kwotę należy wpłacić na indywidualny numer konta bankowego przypisanego do ww lokalu w terminie **7 dni od daty** otrzymania niniejszego wezwania.

W przypadku nieuregulowania zadłużenia w wyznaczonym terminie zostaną naliczone odsetki w wysokości ustawowej (stosownie do § 45 ust. 4 Statutu Spółdzielni), a sprawa zostanie skierowana do sądu, jednocześnie narażając Panią/Pana na dodatkowe koszty związane z postępowaniem procesowym.

Jednocześnie informujemy, że w przypadku braku zapłaty zostanie wpisana Pani/Pan do Krajowego Rejestru Dłużników, a wierzytelność z tytułu ww. zaległości może być sprzedana firmie windykacyjnej.

Zarząd Spółdzielni informuje ponadto, że istnieje możliwość zawarcia na wniosek dłużnika pisemnej umowy ugody oraz możliwość ubiegania się przez osoby zadłużone o dodatek mieszkaniowy w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Elblągu (*dodatek mieszkaniowy dotyczy wyłącznie lokali mieszkalnych położonych w Elblągu*).

Niniejsze wezwanie należy uznać za niezobowiązujące, jeżeli przed jego otrzymaniem należna kwota zadłużenia została już wpłacona.

Szczegółowe informacje w sprawie niniejszego pisma można uzyskać w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Filar”, Elbląg ul. Marii Konopnickiej 2A/18 (tel. 55 234-37-23).

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

