

ZASADY STOSOWANIA UGODY W SPRAWIE ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

Panująca sytuacja materialna wielu członków spółdzielni uniemożliwia bieżące opłacenie czynszu za własne mieszkanie. W wielu rodzinach naszych członków są osoby, które nie mają pracy, są na zasiłku dla bezrobotnych, pracują w zakładach które nie wypłacają pensji. Tym członkom spółdzielni Rada Nadzorcza chce wyjść naprzeciw i umożliwić spłatę zaległości w postaci ulgi spłaty ratalnej w zależności od trudnej sytuacji materialnej.

Każda zaległość będzie rozpatrywana indywidualnie.

I. Zasady rozkładania należności z tytułu czynszu na raty

1. Należności Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu czynszu mogą być rozkładane na raty w przypadku trudnej sytuacji materialnej lub innych przyczyn zasługujących na uwzględnienie np. sytuacja losowa, ciężka choroba itp.
2. W przypadku prowadzenia już egzekucji, warunkiem rozłożenia na raty jest opłacanie kosztów egzekucji.
3. Okres na jaki rozkładana będzie należność z tytułu czynszu uzależniony jest od stanu finansów Spółdzielni Mieszkaniowej oraz możliwości płatniczych członków spółdzielni.
4. Warunkiem zawarcia układu ratalnego jest opłata bieżącego czynszu za mieszkanie.
5. W przypadku zawarcia układu ratalnego naliczone są odsetki ustawowe w obowiązującej wysokości na czas podpisania umowy ugody i nie ulegają zmianie w czasie trwania umowy.
6. Wyznaczenie terminu zapłaty pierwszej raty nie może nastąpić później niż w terminie 30 dni od zawarcia umowy.
7. Ze względów społecznych w szczególnie uzasadnionych sytuacjach tj. utraty pracy, nagłej choroby, dalszego braku uzyskania dochodów; istnieje możliwość przesunięcia terminu płatności rat, oraz bieżącej opłaty czynszu:
 - a) Zarząd Spółdzielni ma możliwość przesunięcia terminu płatności lub bieżącej opłaty czynszu do 30 dni,
 - b) Rada Nadzorcza ma możliwość przesunięcia terminu płatności lub bieżącego czynszu powyżej 30 dni, **maksymalnie do 2 miesięcy.**
8. Rozwiązanie umowy następuje w przypadku nieopłacenia dwóch kolejnych rat układu lub nie wywiązania z obowiązku opłaty czynszu za bieżący miesiąc.
9. Rozkładanie zadłużenia członka spółdzielni na raty występuje na wniosek zainteresowanego.
10. Uprawnienia ilości zawieranych rat w umowach ratalnych:
 - a) Decyzję do 18 rat spłaty zaległości czynszowych podejmuje Zarząd Spółdzielni bez względu na kwotę zaległości
 - b) Powyżej 18 rat zaległości czynszowe decyzją podejmuje Rada Nadzorcza
 - c) Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o rozłożeniu spłaty zaległości na maksymalnie 36 rat.

- d) W przypadku rozłożenia opłat za zaległości z tytułu rozliczenia mediów Zarząd podejmuje decyzję o ilości rat – maksymalnie do 4 rat.

II. Rozstrzygnięcie

1. Na podstawie złożonego pisemnego wniosku dłużnika Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o zawarciu ugody.
2. Dokumenty przekazywane są organowi uprawnionemu celem podjęcia decyzji:
 - a) Zarządowi spółdzielni, który podejmuje decyzję rozstrzygającą udzielenia rat spłaty czynszu do 18 m-cy,
 - b) Radzie nadzorczej, która podejmuje uchwałę dotyczącą udzielenia rat spłaty czynszu powyżej 18 m-cy.

III. Monitorowanie spłat należności z tytułu spłaty zaległego czynszu przez Zarząd Spółdzielni

1. Monitorowanie członka spółdzielni obejmuje następujące czynności:
 - a) Bieżącą kontrolę przebiegu spłaty należności z tytułu czynszu objętego spłatami ratalnymi,
 - b) Analizę terminowego opłacania bieżącego czynszu.
2. W przypadku nie wywiązania się członka spółdzielni z ustalonego harmonogramu spłaty należności z tytułu czynszu bieżącego, z uwzględnieniem ustaleń pkt.9 Zarząd Spółdzielni, powiadamia członka spółdzielni o rozwiązaniu umowy i podjęciu dalszych działań dyscyplinujących i egzekucyjnych.

IV. Postanowienia ogólne

1. Działania dyscyplinujące i egzekucyjne mogą być podejmowane po pisemnym potwierdzonym upomnieniu o zaległości.
2. Podjęcie działań dotyczących ugody spłaty ratalnej zaległego czynszu następuje na pisemny wniosek członka spółdzielni.
3. Układ ratalny zostaje zawarty na podstawie pisemnej umowy.
(wzór umowy w załączeniu)