

Z A S A D Y
odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek od należności przysługujących
dla SM „Zatoka” w Braniewie
oraz odraczania terminów płatności,
rozkładania na raty i umarzania należności podstawowych
z dnia 26 kwietnia 2010 roku.

Na podstawie § 183, ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie przyjmuje się następujące zasady odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek, a także odraczania i rozkładania na raty należności przysługujących Spółdzielni.

I. Zasady odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek.

§ 1

Lokale mieszkalne

1. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od egzekwowania naliczonych odsetek wobec dłużników, którzy nie wnosili terminowo opłat za zajmowane lokale mieszkalne. Zarząd Spółdzielni jest właściwym organem do rozpatrywania wniosków o odstąpienie od egzekwowania naliczonych odsetek.
2. W sprawie odstąpienia od egzekwowania naliczonych odsetek obowiązuje dłużnika złożenie wniosku na piśmie do Zarządu Spółdzielni.
Zarząd może odstąpić od egzekwowania naliczonych odsetek wynikających z nieterminowych płatności za lokale mieszkalne jedynie w sytuacjach następujących:
 - a) dłużnik zobowiązuje się, że po otrzymaniu pozytywnej odpowiedzi na złożony wniosek, stawi się w tut. Spółdzielni w celu potwierdzenia salda odsetek naliczonych na dzień złożenia wniosku o odstąpienie od ich egzekwowania lub na dzień, od kiedy dłużnik regularnie wnosi opłaty za użytkowanie lokalu,
 - b) dłużnik nie posiada żadnych innych zobowiązań wobec Spółdzielni poza odsetkami,
 - c) dłużnik terminowo wnosi opłaty wynikające z bieżących zobowiązań, które muszą być realizowane w przeciągu kolejnych 24 miesięcy od chwili złożenia wniosku o odstąpienie od egzekwowania naliczonych odsetek lub od chwili, kiedy dłużnik regularnie wnosi opłaty za użytkowanie lokalu przy spełnieniu warunku z pkt a i b,
 - d) dłużnik po upływie okresu wskazanego w pkt c złoży wniosek do Zarządu stanowiący potwierdzenie podpisanych wcześniej porozumień lub stanowiący potwierdzenie wywiązania się z reguły przyjętej w pkt c,
 - e) dłużnik, będący osobą fizyczną, zmarł i nie pozostawił żadnego majątku albo pozostawił składniki majątkowe nie podlegające egzekucji sądowej lub administracyjnej na podstawie odpowiednio art. 829 ÷ 833 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) lub art. 8 – 10 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2002r. Nr 110, poz. 968 z późn. zm.),
 - f) dłużnik, będący osobą prawną, został wykreślony z właściwego rejestru i brak jest majątku, z którego można by prowadzić egzekucję należności w postaci odsetek, a odpowiedzialność z tytułu zadłużenia nie przeszła na inne osoby prawne lub fizyczne,

- g) sąd wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika albo oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości z tego powodu, że majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania sądowego albo był obciążony hipoteką lub zastawem w takim stopniu, że pozostały jego majątek nie wystarczał na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - h) zachodzi uzasadnione podejrzenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów egzekucji należnych odsetek lub postępowanie egzekucyjne okazało się nieskuteczne.
3. Niezależnie od wysokości odsetek naliczonych na dzień złożenia wniosku lub na dzień, od kiedy dłużnik regularnie wnosi opłaty za użytkowanie lokalu, maksymalna wysokość odsetek od których Spółdzielnia może odstąpić egzekucji wynosi 85%. Pozostałe 15% dłużnik zobowiązany jest wpłacić na konto tut. Spółdzielni.

§ 2

1. Zawarte z dłużnikiem uzgodnienia tracą swoją moc z przyczyn niezależnych od Spółdzielni w przypadku:
- a) osób, które będąc w trakcie realizowania porozumienia podejmą decyzję o przekształceniu prawa własności do zajmowanego lokalu mieszkalnego, lub będą wyodrębniać własność lokali.
Osoby te w wyniku przerwania okresu regularnej spłaty wynikającego z § 1 pkt 2 lit. c, zobowiązane są do uregulowania wszystkich odsetek naliczonych do dnia przekształcenia/wyodrębnienia.
 - b) osób, które będąc w trakcie realizowania porozumienia skorzystają z jakiegokolwiek formy dofinansowania ze strony Spółdzielni (np. wymiana stolarki okiennej).
2. Należne odsetki użytkownik lokalu winien spłacić tak by saldo lokalu w momencie przekształcenia/wyodrębnienia/otrzymania dofinansowania nie wskazywało żadnych zobowiązań ze strony lokatora wobec Spółdzielni.

§ 3

Odstąpienie od egzekwowania naliczonych odsetek w przypadku, gdy oprócz dłużnika głównego są zobowiązane inne dorosłe osoby może nastąpić, gdy przesłanki określone w § 1 pkt 2 lit. od „a” do „h” dotyczą również wszystkich zobowiązanych.

§ 4

Odstąpienie od egzekwowania naliczonych odsetek nie obciąża kosztów działalności Spółdzielni.

§ 5

Lokale użytkowe

1. Nie odstępuje się od egzekwowania odsetek, które są naliczane od należności za zajmowane lokale użytkowe.
2. Zarząd może odstąpić od egzekwowania naliczonych odsetek wynikających z nieterminowych płatności za lokale użytkowe, bez względu na tytuł użytkowania lub formę własności, jedynie w sytuacjach następujących po uprzednim, ewentualnym postawieniu lokalu użytkowego do dyspozycji Spółdzielni wolnego w sensie faktycznym i prawnym:

- a) dłużnik, będący osobą fizyczną, zmarł i nie pozostawił żadnego majątku albo pozostawił składniki majątkowe nie podlegające egzekucji sądowej lub administracyjnej na podstawie odpowiednio art. 829 ÷ 833 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) lub art. 8 – 10 ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2002r. Nr 110, poz. 968 z późn. zm.),
 - b) dłużnik, będący osobą prawną, został wykreślony z właściwego rejestru i brak jest majątku, z którego można by prowadzić egzekucję należności w postaci odsetek, a odpowiedzialność z tytułu zadłużenia nie przeszła na inne osoby prawne lub fizyczne,
 - c) sąd wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, albo oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości z tego powodu, że majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania sądowego albo był obciążony hipoteką lub zastawem w takim stopniu, że pozostały jego majątek nie wystarczał na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - d) zachodzi uzasadnione podejrzenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów egzekucji należnych odsetek lub postępowanie egzekucyjne okazało się nieskuteczne.
3. Odstąpienie od egzekwowania naliczonych odsetek w przypadku, gdy oprócz dłużnika głównego są zobowiązane inne dorosłe osoby może nastąpić, gdy przesłanki określone w § 5 pkt 2 lit. „a”, „b”, „c” dotyczą również wszystkich zobowiązanych.

II. Zasady odraczania terminów płatności, rozkładania na raty i umarzania należności podstawowych przysługujących Spółdzielni.

§ 6

1. Organem właściwym do podejmowania decyzji o odroczeniu terminów płatności lub rozłożeniu na raty zaległości, a także umarzania należności jest Zarząd Spółdzielni. Odraczanie, rozkładanie na raty lub umarzanie należności głównych dotyczą należności za zamieszkałe lokale mieszkalne. Odroczenie terminów płatności lub rozłożenie na raty zaległości odbywa się na wniosek dłużnika. Wniosek nie obowiązuje w przypadkach określonych w § 7, pkt „a” i „b”.
2. Zarząd nie ma możliwości odraczania, rozkładania na raty lub umarzania należności za lokale użytkowe bez względu na tytuł użytkowania i formę własności.

§ 7

1. Umorzyć należność główną można jedynie w przypadku, gdy:
 - a) dłużnik, będący osobą fizyczną, zmarł i nie pozostawił żadnego majątku albo pozostawił składniki majątkowe nie podlegające egzekucji sądowej lub administracyjnej na podstawie odpowiednio art. 829 – 833 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) lub art. 8 – 10 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2002r. Nr 110, poz. 968 z późn. zm.),
 - b) dłużnik, będący osobą prawną, został wykreślony z właściwego rejestru i brak jest majątku, z którego można by prowadzić egzekucję należności w postaci odsetek,

a odpowiedzialność z tytułu zadłużenia nie przeszła na inne osoby prawne lub fizyczne,

- c) sąd wydał postanowienie o ogłoszeniu upadłości dłużnika, albo oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości z tego powodu, że majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania sądowego albo był obciążony hipoteką lub zastawem w takim stopniu, że pozostały jego majątek nie wystarczał na zaspokojenie kosztów postępowania,
- d) zachodzi uzasadnione podejrzenie, że w postępowaniu egzekucyjnym nie uzyska się kwoty wyższej od kosztów egzekucji należności lub postępowanie egzekucyjne okazało się nieskuteczne.

§ 8

1. Odroczenie terminów płatności należności lub rozłożenie na raty zaległości w płatnościach może nastąpić w przypadku znacznego obniżenia zdolności płatniczej dłużnika spowodowanej działaniem czynników niezależnych od postępowania dłużnika, albo, gdy wpłata należności spowodowałaby naruszenie materialnych warunków egzystencji jego rodziny.
2. Do czynników, o których mowa w § 8, w pkt 1 należą:
 - a) klęska żywiołowa,
 - b) choroba dłużnika lub członka jego rodziny trwająca dłużej niż sześć miesięcy uniemożliwiająca świadczenie pracy lub prowadzenie działalności gospodarczej,
 - c) niezawiniona utrata pracy przez dłużnika, który jest jedynym żywicielem rodziny.
3. Warunkiem pozytywnego załatwienia wniosku o odroczenie lub rozłożenie na raty jest brak innych możliwości pozyskania środków finansowych. Nie podejmuje się tych czynności wobec dłużników posiadających możliwość zamiany posiadanych ruchomości na środki finansowe /np. wartościowy pojazd mechaniczny/.

§ 9

1. Warunkiem uzyskania rozłożenia zaległości na raty bądź odroczenia terminu płatności zaległości, jest regulowanie comiesięcznych należności Spółdzielni.
2. Odroczenie terminów płatności zaległości, może nastąpić wobec jednego dłużnika do okresu 12 miesięcy łącznie. Okres ten może składać się z kilku części.
3. Rozłożenie na raty poprzez podpisanie porozumienia może być rozłożone w czasie, co najmniej w ten sposób, aby kwota, którą użytkownik lokalu winien co miesiąc uiszczać z tytułu porozumienia, nie przekraczała wysokości miesięcznych opłat, do zapłaty których użytkownik lokalu był obowiązany w chwili zawarcia porozumienia, chyba że zadeklaruje inaczej.

Osoby realizujące porozumienie (spłacające zadłużenie w ratach) mogą odroczyć termin spłaty raty na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy. Odroczenie takie nie wpływa na termin końcowy zawartego porozumienia i dłużnik zobowiązany jest uregulować odroczone płatności w momencie upływu okresu odroczenia.

§ 10

Przepisy ogólne

1. Składane wnioski do Zarządu we wszystkich sytuacjach winny zawierać informacje uzasadniające ujętą we wniosku prośbę, w szczególności wniosek winien zawierać:
 - a) opis aktualnej sytuacji materialnej, lub inne okoliczności sytuacji dłużnika,
 - b) dokumenty potwierdzające podane we wniosku informacje dotyczące sytuacji materialnej lub inne okoliczności sytuacji dłużnika,
 - c) szczegółowe informacje określone w § 1, § 5 lub § 7.
2. Termin rozpatrzenia każdego wniosku złożonego na podstawie niniejszego regulaminu i udzielenia pisemnej odpowiedzi jest uregulowany w Statucie Spółdzielni i wynosi 30 dni.
3. W przypadku nie rozpatrzenia wniosku Zarząd Spółdzielni informuje na piśmie dłużnika o przyczynach odmowy rozpatrzenia wniosku.
4. Zarząd Spółdzielni składa Radzie Nadzorczej sprawozdanie z wielkości odsetek i należności głównych w stosunku do których odstąpiono od egzekwowania, jeden raz w roku w terminie do końca pierwszego kwartału.

§ 11

Z dniem 26 kwietnia 2010 roku tracą swoją mocą zapisy Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 20/2007r. z dnia 28 maja 2007r.

§ 12

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą w dniu 26 kwietnia 2010 roku, Uchwałą Nr 64/2010 z dnia 26 kwietnia 2010 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....