

UCHWAŁA NR 02/20/2025
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria”
z dnia 30 grudnia 2025 roku

w sprawie: wprowadzenia Regulaminu windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” w Krakowie

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” w Krakowie Zarząd uchwala, co następuje:

§ 1

Wprowadza się Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” w Krakowie w treści stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 roku.

§ 3

Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała nr 10/2007 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” z dnia 23.02.2007 roku w sprawie zasad windykacji należności i przekazywania spraw zadłużeń do egzekucji sądowej.

Członek Zarządu
ds. Technicznych
S.M. „VICTORIA”
mgr inż. Zbigniew Kaczmarczyk

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
S.M. „VICTORIA”
mgr Monika Karteczka
Licencjonowany Zarządca Nieruchomości nr 31751

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„VICTORIA”
mgr Robert Ciemiński

ADWOKAT
Łukasz Kłociński

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady dochodzenia roszczeń finansowych i windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” w Krakowie.
2. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich dłużników posiadających zadłużenie względem Spółdzielni z tytułu wierzytelności związanych z używaniem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń, boksów samochodowych, miejsc postojowych oraz gruntów, w szczególności:
 - 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, pomieszczenia, boksu samochodowego, miejsca postojowego lub gruntu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - 2) opłat należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu, pomieszczenia, boksu samochodowego, miejsca postojowego lub gruntu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - 3) czynszów z tytułu najmu lub dzierżawy lokali i gruntów,
 - 4) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i gruntów, zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - 5) innych wierzytelności pieniężnych przysługujących Spółdzielni.
3. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do:
 - 1) członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni,
 - 2) najemców i dzierżawców,
 - 3) osób zajmujących lokale i grunty bez tytułu prawnego,
 - 4) osób odpowiadających solidarnie, o których mowa w ust. 4.
4. Za wierzytelności, o których mowa w ust. 2, solidarnie z dłużnikiem głównym odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu osoby uprawnionej do lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.
5. Na całkowitą kwotę zadłużenia dłużnika składają się:
 - 1) należności główne (nieuiszczone w terminie opłaty),
 - 2) odsetki ustawowe za opóźnienie, naliczane od dnia następującego po terminie płatności do dnia zapłaty,

- 3) koszty dochodzenia roszczeń (m.in. udokumentowane koszty windykacji przedsądowej, w tym koszty wezwań do zapłaty oraz informacji o wpisie do KRD, koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego oraz koszty egzekucyjne).
6. Podstawowym obowiązkiem osób wymienionych w ust. 3 jest terminowe wnoszenie opłat na rzecz Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami Statutu oraz obowiązującymi przepisami prawa.
7. Postępowanie windykacyjne obejmuje następujące etapy:
 - 1) monitoring należności i bieżącą kontrolę płatności,
 - 2) windykację przedsądową,
 - 3) odłączenie ciepłej wody użytkowej (CWU),
 - 4) wpis do rejestru dłużników (KRD),
 - 5) postępowanie sądowe,
 - 6) postępowanie egzekucyjne,
 - 7) egzekucja z lokalu i eksmisja.

II. ZASADY PŁATNOŚCI I MONITORING NALEŻNOŚCI

§ 2

1. Należności z tytułu opłat są płatne co miesiąc z góry, do dnia określonego w Statucie Spółdzielni.
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania środków na rachunku bankowym Spółdzielni lub dzień dokonania wpłaty w kasie Spółdzielni.
3. Dział finansowo-księgowy Spółdzielni prowadzi stały monitoring terminowości wpłat.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie, poczynwszy od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty włącznie.
5. W razie wystąpienia na koncie lokalu nadpłaty (np. z tytułu rozliczenia mediów), przy jednoczesnym istnieniu zaległości na tym samym lub innym koncie tego samego dłużnika, Spółdzielnia dokonuje automatycznego potrącenia (kompensaty) nadpłaty na poczet istniejącego zadłużenia, zgodnie z kolejnością określoną w § 3 ust. 1.
6. Zwrot nadpłaty na rachunek bankowy osoby uprawnionej może nastąpić wyłącznie na jej pisemny wniosek i tylko pod warunkiem braku jakichkolwiek wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni.
7. W przypadku braku wniosku o zwrot nadpłaty, podlega ona zaliczeniu na poczet przyszłych opłat bieżących.

III. KOLEJNOŚĆ ZALICZANIA WPLATY

§ 3

1. Dłużnik mający względem Spółdzielni wymagalne należności z różnych tytułów może wskazać, którą należność chce zaspokoić. Spółdzielnia zalicza wpłatę na poczet wskazanej należności w następującej kolejności:
 - 1) **koszty dochodzenia roszczenia** (m.in.: zasądzone koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego, koszty egzekucyjne oraz koszty windykacji przedsądowej, w tym koszty upomnienia oraz koszty związane z wpisem do KRD),
 - 2) **odsetki ustawowe** za opóźnienie,
 - 3) **należność główna**.
2. Jeżeli dłużnik nie wskazał należności, na poczet której należy zaliczyć wpłatę, lub wskazanie jest niejednoznaczne, Spółdzielnia zalicza wpłatę na poczet należności najdawniej wymagalnej. W takim przypadku kolejność zaliczania wpłaty na koszty, odsetki i należność główną, określoną w ust. 1, stosuje się odpowiednio. Jeżeli dłużnik posiada zadłużenie o tym samym okresie wymagalności z kilku tytułów, w pierwszej kolejności zaspokajają się należność z tytułu lokalu mieszkalnego, następnie garażu, w dalszej kolejności z pozostałych tytułów.

IV. POSTĘPOWANIE PRZEDSĄDOWE

§ 4

1. W przypadku stwierdzenia zaległości, Spółdzielnia wdraża procedurę upominawczą według następującego schematu:
 - 1) **Wezwanie do zapłaty:** Po upływie terminu płatności Spółdzielnia niezwłocznie wysyła do dłużnika pisemne wezwanie do zapłaty drogą elektroniczną (w przypadku zgody na korespondencję elektroniczną) lub listem zwykłym. Wezwanie zawiera informację o zadłużeniu (w podziale na należność główną i odsetki ustawowe za opóźnienie).
 - 2) **Powiadomienie o odłączeniu ciepłej wody** – w przypadku zaległości wynoszącej minimum dwa miesiące Spółdzielnia przesyła informację, w której zawiadamia, iż nieuiszczenie zaległości w terminie 14 dni będzie skutkować odłączeniem dostaw ciepłej wody użytkowej (CWU).
 - 3) **Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty:** W przypadku powstania zaległości w należnościach za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Spółdzielnia wysyła do dłużnika „Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty”, wyznaczając ostateczny termin 7 dni na uregulowanie należności.
2. „Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty” wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru i zawiera w szczególności:
 - 1) szczegółowe zestawienie zadłużenia obejmujące:
 - a) wyszczególnienie zaległych opłat za poszczególne okresy płatności w podziale na należność główną i odsetki ustawowe za opóźnienie (wyliczone na dzień wystawienia wezwania),
 - b) sumę należności głównej,

- c) sumę odsetek ustawowych,
 - d) inne koszty,
- 2) wyznaczenie ostatecznego, 7-dniowego terminu płatności,
 - 3) informację, że po bezskutecznym upływie tego terminu sprawa zostanie skierowana na drogę sądową, co obciąży dłużnika kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego,
 - 4) informację o możliwości wpisania dłużnika do Krajowego Rejestru Długów (KRD),
 - 5) informację o zagrożeniu wszczęcia procedury zmierzającej do utraty tytułu prawnego do lokalu,
 - 6) podpisy osób upoważnionych.
3. Bezskuteczny upływ terminu wskazanego w „Ostatecznym przedsądowym wezwaniu do zapłaty” skutkuje niezwłocznym skierowaniem sprawy do Działu Prawnego, celem skierowania sprawy do sądu oraz wpisaniem dłużnika do Krajowego Rejestru Długów (o ile spełnione są ustawowe przesłanki dokonania wpisu, w tym kwota minimalna zadłużenia).

V. ODŁĄCZENIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 5

1. W przypadku nieuregulowania należności w terminie wskazanym w powiadomieniu, o którym mowa w par. 4 ust. 1 pkt 2, Spółdzielnia odłącza doptyw ciepłej wody użytkowej (CWU) do zadłużonego lokalu.
2. Odcięcie dostaw ciepłej wody następuje poprzez:
 - 1) zamknięcie i zaplombowanie zaworów odcinających doptyw ciepłej wody do lokalu (znajdujących się w części wspólnej),
 - 2) w przypadku braku dostępu do zaworów z części wspólnych – poprzez wejście do lokalu i zabezpieczenie instalacji wewnątrz.
3. Dłużnik (użytkownik lokalu) ma obowiązek udostępnić lokal służbom technicznym Spółdzielni w celu dokonania czynności, o których mowa w ust. 2 pkt 2.
4. Wznowienie dostaw ciepłej wody użytkowej następuje wyłącznie po spełnieniu łącznie dwóch warunków:
 - 1) całkowitej spłacie zadłużenia (należność główna, odsetki, koszty dochodzenia roszczeń) lub zawarciu pisemnej ugody w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty (zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu) i wpłaceniu wymaganych kosztów wstępnych.
 - 2) uiszczeniu opłaty za ponowne podłączenie (wznowienie dostaw) zgodnie z fakturą wystawioną przez wykonawcę usługi.

VI. WARUNKI ZAWARCIA UGODY I SPŁATA RATALNA

§ 6

1. Na wniosek dłużnika, w uzasadnionych przypadkach losowych lub materialnych, Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozłożenie zadłużenia na raty.
2. Rozłożenie zadłużenia na raty następuje wyłącznie w drodze pisemnej ugody zawartej pomiędzy dłużnikiem a Spółdzielnią, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Decyzję o ewentualnym zawarciu ugody podejmuje Zarząd Spółdzielni. O decyzji Zarząd Spółdzielni informuje dłużnika na piśmie.
4. Uгода zostaje podpisana w ciągu 7 dni od dnia dostarczenia decyzji. W przypadku niedotrzymania w/w terminu, zgoda na podpisanie ugody przestaje obowiązywać.
5. Warunkiem zawarcia ugody jest:
 - 1) jednorazowa spłata kosztów dochodzenia roszczeń (przedsądowych, sądowych, egzekucyjnych i windykacyjnych) przed zawarciem ugody – o ile koszty te zostały już naliczone lub poniesione przez Spółdzielnię,
 - 2) złożenie przez dłużnika pisemnego wniosku zawierającego propozycję spłaty,
 - 3) pisemne uznanie przez dłużnika całego zadłużenia (w tym odsetek i kosztów) co do zasady i wysokości,
 - 4) zrzeczenie się przez dłużnika zarzutu przedawnienia w odniesieniu do objętych ugodą roszczeń przedawnionych, przy czym dłużnik oświadcza, że rozumie skutki prawne wynikające z niniejszego zrzeczenia się,
 - 5) zgoda wyrażona przez Zarząd Spółdzielni.
6. Uгода określa harmonogram spłat całości zadłużenia, przy czym ustalenie wysokości raty musi spełniać łącznie warunki:
 - 1) maksymalny okres spłaty zadłużenia nie może przekraczać 12 miesięcy,
 - 2) spłata odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych do dnia zawarcia ugody zostaje zawieszona do czasu całkowitej spłaty należności głównej. Pod warunkiem terminowej realizacji ugody oraz wnoszenia opłat bieżących, Spółdzielnia powstrzymuje się od naliczania dalszych (bieżących) odsetek od należności głównej objętej ugodą.
7. Bezwzględnym warunkiem obowiązywania ugody jest terminowe wnoszenie bieżących opłat w pełnej wysokości.
8. Dział finansowo-księgowy Spółdzielni prowadzi stały monitoring terminowości realizacji zawartych uгод oraz wnoszenia opłat bieżących przez dłużników.
9. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów płatności rat ustalonych w ugodzie lub powstania zwłoki w opłatach bieżących przekraczającej jeden pełny okres płatności, uгода ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.
10. Rozwiązanie ugody skutkuje postawieniem całej pozostałej kwoty zadłużenia w stan natychmiastowej wymagalności. W takim przypadku przywilej nienaliczania odsetek

wygasa, a Spółdzielnia dokonuje pełnego naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie od pierwotnych terminów płatności poszczególnych należności (z uwzględnieniem dokonanych wpłat), tak jakby ugoda nie została zawarta.

VII. POSTĘPOWANIE SĄDOWE

§ 7

1. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w „Ostatecznym przedsądowym wezwaniu do zapłaty” (lub w przypadku rozwiązania ugody), Spółdzielnia niezwłocznie kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
2. Spółdzielnia dochodzi przed sądem zapłaty:
 - 1) należności głównej,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie wyliczonych od dnia wymagalności do dnia zapłaty,
 - 3) kosztów postępowania przedsądowego (w tym kosztów upomnień, wezwań do zapłaty oraz korespondencji windykacyjnej),
 - 4) ustawowej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności – w przypadkach przewidzianych prawem (dotyczy dłużników prowadzących działalność gospodarczą),
 - 5) zwrotu kosztów procesu (opłata sądowa),
 - 6) kosztów zastępstwa procesowego (wynagrodzenie pełnomocnika Spółdzielni).
3. Wybór trybu postępowania (Elektroniczne Postępowanie Upominawcze, postępowanie nakazowe lub postępowanie upominawcze) należy do Zarządu Spółdzielni i jest podyktowany względami ekonomiki procesowej oraz szybkością uzyskania tytułu wykonawczego.
4. Niezwłocznie po uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego, Spółdzielnia występuje do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności (chyba że jest ona nadawana z urzędu w systemie teleinformatycznym), celem uzyskania tytułu wykonawczego.

VIII. POSTĘPOWANIE EGZEKUCYJNE

§ 8

1. Niezwłocznie po uzyskaniu tytułu wykonawczego, Dział Prawny kieruje wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego.
2. Wniosek egzekucyjny obejmuje wszystkie dopuszczalne prawem sposoby egzekucji w celu jak najszybszego odzyskania należności, w tym egzekucję z:
 - 1) rachunków bankowych,
 - 2) wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty,
 - 3) ruchomości,
 - 4) wierzytelności przysługujących dłużnikowi (np. nadpłaty podatku w Urzędzie Skarbowym),
 - 5) innych praw majątkowych.

3. Wszelkie koszty postępowania egzekucyjnego oraz koszty zastępstwa prawnego w egzekucji obciążają dłużnika.

IX. EGZEKUCJA Z PRAWA DO LOKALU ORAZ OPRÓŻNIENIE LOKALU

§ 9

1. Egzekucja z lokalu, skutkująca utratą tytułu prawnego, jest środkiem stosowanym w przypadku stwierdzonej przez komornika bezskuteczności egzekucji z innych składników majątku dłużnika (w szczególności z wynagrodzenia, świadczeń, rachunków bankowych oraz ruchomości).
2. Procedura wobec dłużnika posiadającego **spółdzielcze własnościowe** prawo do lokalu lub prawo **odrębnej własności**:
 - 1) Jeżeli dłużnik zalega z zapłatą opłat za co najmniej 6 pełnych okresów płatności, Spółdzielnia podejmuje decyzję o wytoczeniu powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji (na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawy o własności lokali). Z żądaniem takim występuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej.
 - 2) Spółdzielnia kieruje wniosek o egzekucję z nieruchomości do komornika sądowego niezwłocznie po uzyskaniu tytułu wykonawczego celem dokonania zajęcia nieruchomości i wpisu w księdze wieczystej. Wniosek o wyznaczenie terminu licytacji lokalu Spółdzielnia składa, gdy wysokość należności głównej stanowi co najmniej 5% oszacowanej wartości nieruchomości (zgodnie z art. 952¹ § 2 K.p.c.) chyba, że zachodzą przesłanki z art. 952¹ § 4 K.p.c., wówczas wniosek może zostać złożony pomimo niespełnienia progu kwotowego.
3. Procedura wobec dłużnika posiadającego **spółdzielcze lokatorskie** prawo do lokalu lub będącego **najemcą lokalu mieszkalnego**:
 - 1) Jeżeli dłużnik zalega z zapłatą opłat za co najmniej 3 pełne okresy płatności, Spółdzielnia uprzedza go na piśmie o zamiarze podjęcia czynności prawnych zmierzających do stwierdzenia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nakazania opróżnienia lokalu i wyznacza dodatkowy, miesięczny termin na spłatę pełnego zadłużenia.
 - 2) W przypadku bezskutecznego upływu dodatkowego terminu, Spółdzielnia:
 - a) w stosunku do dłużnika posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – niezwłocznie kieruje sprawę na drogę sądową, żądając orzeczenia przez sąd wygaśnięcia tego prawa oraz nakazania opróżnienia lokalu,
 - b) w stosunku do najemcy lokalu mieszkalnego – wypowiada umowę najmu, a po upływie okresu wypowiedzenia kieruje do sądu pozew o nakazanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisję).
4. Procedura wobec dłużnika będącego najemcą lokalu użytkowego lub dzierżawcą terenu:
 - 1) Jeżeli najemca lub dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej 3 pełne okresy płatności (chyba, że zapisy umowy wskazują na inny termin), Spółdzielnia uprzedza go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznacza dodatkowy, termin na zapłatę zaległych należności (zgodnie z art. 687 lub 703 K.c.).

- 2) W przypadku bezskutecznego upływu dodatkowego terminu, Spółdzielnia wypowiada umowę najmu lub dzierżawy w trybie natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), wzywa do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu, a w razie odmowy – kieruje do sądu pozew o nakazanie opróżnienia i wydania lokalu (eksmisję).

X. POSTĘPOWANIE PO BEZSKUTECZNEJ EGZEKUCJI

§ 10

1. W przypadku wydania przez komornika postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z powodu bezskuteczności (braku majątku dłużnika), Spółdzielnia nie rezygnuje z dochodzenia roszczenia, lecz obejmuje je procedurą stałego monitoringu.
2. Działania windykacyjne zostają wznowione, gdy Spółdzielnia poweźmie informację o zmianie sytuacji majątkowej dłużnika (np. nabycie spadku).
3. Niezależnie od ust. 2, Spółdzielnia obowiązkowo dokonuje ponownej analizy akt sprawy nie rzadziej niż raz na 30 miesięcy od daty ostatniego umorzenia egzekucji.
4. Celem czynności, o których mowa w ust. 3, jest złożenie ponownego wniosku egzekucyjnego, co skutkuje przerwaniem biegu przedawnienia roszczenia.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Integralną część niniejszego Regulaminu stanowi Załącznik nr 1 – Wzór ugody w sprawie spłaty zadłużenia na raty.

§ 12

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” Uchwałą Zarządu nr 02/20/2025 z dnia 30.12.2025 r. i obowiązuje od dnia 01.01.2026 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały traci moc Uchwała nr 10/2007 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „VICTORIA” z dnia 23.02.2007 roku w sprawie zasad windykacji należności i przekazywania spraw zadłużeń do egzekucji sądowej.

Kraków, dnia

UGODA W SPRAWIE SPŁATY ZADŁUŻENIA NA RATY

NR/20.....

zawarta pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „VICTORIA” w Krakowie, z siedzibą Os. Kościuszkowskie 5, 31-858 Kraków, NIP: 6750005803, KRS: 0000018178, reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

1. -
2. -

zwaną dalej „**Wierzycielem**”,

a

Panem/Panią:
PESEL:, nr dowodu osobistego:
zamieszkałym/ą przy ul.
zwanym/ą dalej „**Dłużnikiem**”.

§ 1
Uznanie długu

1. Dłużnik oświadcza, że posiada tytuł prawny (lub zajmuje bez tytułu prawnego) lokal mieszkalny/użytkowy nr położony w budynku na os. w Krakowie.
2. Dłużnik oświadcza, że **uznaje w całości – co do zasady oraz wysokości – swoje zadłużenie** wobec Wierzyciela, które na dzień wynosi łącznie zł (słownie:), w tym:

a) Należność główna: zł,

b) Odsetki ustawowe za opóźnienie (wyliczone na dzień zawarcia ugody):

..... zł,

3. Dłużnik oświadcza, że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia w stosunku do przedawnionych roszczeń objętych niniejszą ugodą. Jednocześnie dłużnik oświadcza, że zrzeczenie to jest świadome, dobrowolne i rozumie on jego skutki prawne, polegające na możliwości przymusowego dochodzenia od niego należności objętych ugodą, mimo upływu terminów przedawnienia.

§ 2 Warunki spłaty (Harmonogram)

1. Strony ustalają, że spłata całości zadłużenia w łącznej kwocie zł nastąpi w miesięcznych ratach, płatnych do **dnia każdego miesiąca**, począwszy od miesiąca 20..... r., na rachunek bankowy Spółdzielni nr:
2. Harmonogram spłaty rat:
 - I rata: kwota zł, płatna do dnia
 - II rata: kwota zł, płatna do dnia
 - III rata: kwota zł, płatna do dnia
 - IV rata: kwota zł, płatna do dnia
 - V rata: kwota zł, płatna do dnia
 - VI rata: kwota zł, płatna do dnia
 - VII rata: kwota zł, płatna do dnia
 - VIII rata: kwota zł, płatna do dnia
 - IX rata: kwota zł, płatna do dnia
 - X rata: kwota zł, płatna do dnia
 - XI rata: kwota zł, płatna do dnia
 - XII rata: kwota zł, płatna do dnia
3. Pod warunkiem terminowej i pełnej spłaty rat określonych w harmonogramie oraz terminowego wnoszenia opłat bieżących, Wierzyciel powstrzymuje się od naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty należności głównej objętej ugodą, począwszy od dnia jej zawarcia.

§ 3 Obowiązek wnoszenia opłat bieżących

1. Warunkiem koniecznym obowiązywania niniejszej ugody jest – obok spłaty rat ustalonych w § 2 – terminowe i pełne wnoszenie przez Dłużnika **bieżących opłat** za lokal.
2. Opłaty bieżące należy wносить w terminie określonym w Statucie Spółdzielni.

§ 4 Rozwiązanie ugody i wymagalność roszczenia

1. Niniejsza ugoda ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym (bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli przez Wierzyciela) w przypadku:
 - a) opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z rat ustalonych w § 2,
 - b) powstania zwłoki w zapłacie opłat bieżących, o których mowa w § 3, przekraczającej jeden pełny okres płatności.

2. W przypadku rozwiązania umowy:

- a) Cała pozostała do spłaty kwota zadłużenia staje się **natychmiast wymagalna**.
- b) Wierzyciel dokona pełnego naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie od pierwotnych terminów płatności poszczególnych należności (z uwzględnieniem dokonanych wpłat), tak jakby umowa nie została zawarta (utrata przywileju nienaliczania bieżących odsetek).
- c) Wierzyciel skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego, w tym wystąpi z wnioskiem o egzekucję z nieruchomości dłużnika celem dokonania zajęcia lokalu i wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej, co obciąży Dłużnika dodatkowymi kosztami sądowymi, egzekucyjnymi oraz kosztami zastępstwa procesowego.
- d) Wierzyciel dokona przekazania informacji o zobowiązaniu do biur informacji gospodarczej, na co dłużnik wyraża zgodę.

§ 5

Postanowienia końcowe

- 1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz Regulaminu windykacji należności obowiązującego w Spółdzielni.
- 3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
(Podpis Dłużnika)

.....
(Podpisy Zarządu - Wierzyciela)

Członek Zarządu
ds. Technicznych
S.M. „VICTORIA”
mgr inż. Zbigniew Kaczmarczyk

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
S.M. „VICTORIA”
mgr Monika Karteczka
Licencjonowany Zarządca Nieruchomości nr 31751

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„VICTORIA”
mgr Robert Ciemiński

ADWOKAT
Lukasz Kuciński