

Regulamin prowadzenia windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Oleśnie

1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

§ 2.

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie szczególności do wierzytelności powstałych tytułu:

- 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych – zgodnie z § 12 Statutu;
- 2) opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zgodnie z § 12 Statutu;
- 3) opłat należnych od najemców (dzierżawców) użytkujących lokale w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą;
- 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- 5) opłat należnych od właścicieli lokali – członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami – związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych – zgodnie z § 12 Statutu;
- 6) opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz pozostałych użytkowników mienia Spółdzielni.

2. Za opłaty, o których mowa w ust.1, pkt 1), 2) i 5) solidarnie z członkami spółdzielni właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 3.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) wierzytelności – rozumie się wymaganą kwotę wynikającą z obowiązujących z tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie płatności,

- do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- 2) dłużniku – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wymaganą przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 3) odroczeniu terminu płatności – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem terminu jej zapłaty, lub decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności (raty) na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
 - 4) ważnym interesie zbiorowym – rozumie się nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie, przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowej – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuacje rodzinną, zdarzenia losowe.

II. Procedura windykacji.

§ 4.

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych i lokali użytkowych prowadzone są przez Dział księgowości – windykacja opłat eksploatacyjnych.

§ 5.

1. Wezwanie zwykłe do zapłaty wysyłane są do osób/podmiotów, u których występuje 3-miesięczna zaległość w zapłacie. W wezwaniu zwykłym określa się termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. W wezwaniu tym informuje się również, że w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie informacja o zadłużeniu przekazana zostanie do rejestru Ewidencji Dłużników. Wezwanie wysłane jest listem zwykłym lub poleconym.
2. Wezwanie ostateczne do zapłaty wysyłane jest do dłużników zalegających z zapłatą powyżej 3 miesięcy. W wezwaniu ostatecznym określa się 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym.
3. W przypadku nie wywiązania się dłużnika ze spłaty zadłużenia w sposób wynikający ze złożonego oświadczenia (podania) z jednoczesnym uiszczeniem bieżących opłat Spółdzielnia wysyła do dłużnika wezwanie przed sądowe określając termin zapłaty nie krótszy niż 10 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie przedsądowe wysyłane jest listem poleconym lub poleconym, za potwierdzeniem odbioru.
4. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przed sądowym sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym wyrokiem sądowym i brakiem wpłaty należności z wyroku sądowego Zarząd kieruje sprawę do egzekucji komorniczej. Równolegle Zarząd może kierować sprawę do rady Nadzorczej w celu pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni jeżeli zadłużenie przekracza 6-miesięczny wymiar opłat.

5. Do windykacji zaległości z zasobów użytkowych (lokali użytkowych) stosuje się odpowiednio przepisy ust. 1 i ust. 2 dotyczące wezwania zwykłego i ostatecznego z tym, że po upływie terminu określonego w wezwaniu zwykłym informacja o zadłużeniu dłużników, którzy nie dokonali zapłaty może zostać przekazana do Rejestru Ewidencji Dłużników Spółdzielni. W przypadku braku zapłaty w terminie określonym w wezwaniu ostatecznym Zarząd rozpoczyna procedurę windykacyjną zgodnie z pkt 4.

§ 6.

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej, a przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia.

2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.

§ 7.

1. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:

- 1) odroczenie terminu płatności lub rozłożenie na raty;
- 2) odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę;
- 3) prosić na indywidualne rozmowy z dłużnikami.

2. W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu, o którym wyżej mowa, lub częściowa zapłata wierzytelności (bez ustalenia zasad spłaty zadłużenia jak w § 6) sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego określoną w niniejszym regulaminie.

§ 8.

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała nr 21/13 z dnia 22 października 2013 r.

RADA NADZORCZA