

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PIASKI NOWE”
W KRAKOWIE

REGULAMIN
WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PIASKI NOWE”
W KRAKOWIE

*Regulamin zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni „Piaski Nowe” w Krakowie
nr ..~~91~~./2016 z dnia ~~22~~ .03.2016 r. i obowiązuje od dnia ~~23~~ .03.2016 r.*

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy regulamin reguluje zasady postępowania przy prowadzeniu windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie.

§ 2.

Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób posiadających zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych za korzystanie z mieszkania, o których mowa w stosownych postanowieniach Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski Nowe” w Krakowie, jak również opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz opłat należnych z tytułu umownego, jak i bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników z mienia Spółdzielni.

§ 3.

Za opłaty, o których mowa w § 2, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 4.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

- a) wierzytelności – rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- b) dłużniku – rozumie się przez to osobę zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieuregulowania lub nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Procedura windykacyjna

§ 5.

Postępowanie windykacyjne prowadzi pracownik ds. czynszów przy współudziale radcy prawnego. Nadzór merytoryczny nad prowadzonymi postępowaniami windykacyjnymi sprawuje Prezes Zarządu i Główny Księgowy.

§ 6.

Pracownik ds. czynszów na bieżąco monitoruje, czy należności, o których mowa w § 2 wnoszone są w terminach ustalonych w stosownych postanowieniach Statutu Spółdzielni, czyli czy są uiszczane co miesiąc z góry w terminie do dnia 20 – go każdego miesiąca.

§ 7.

W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat Zarząd podejmuje decyzję o wszczęciu procedury windykacyjnej, która obejmuje: postępowanie przedsądowe, postępowanie sądowe i postępowanie egzekucyjne.

Postępowanie przedsądowe

§ 8.

Postępowanie przedsądowe obejmuje działania podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności:

1. Wysyłanie wezwań przedsądowych do zapłaty:
do dłużników zalegających z opłatami za dwa miesiące wysyłane jest przedsądowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu przesądowym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty oraz podaje informację, że jest to wezwanie ostateczne. Wezwanie przedsądowe dostarczane jest również do wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących wspólnie z dłużnikiem listem poleconym .
2. Kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny.

Postępowanie sądowe

§ 9.

W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty, określonego w wezwaniu przesądowym i braku możliwości polubownego odzyskania należności, Zarząd na wniosek pracownika ds. czynszów podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego. Skompletowaną całość dokumentacji, Zarząd Spółdzielni przekazuje radcy prawnemu, celem wystąpienia do Sądu z pozwem o wydanie orzeczenia.

Postępowanie egzekucyjne

§ 10.

1. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wyznaczonym przez Sąd w orzeczeniu, do dłużnika wysyłane jest przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty całości należności, na którą składają się: należność główna, koszty postępowania sądowego i odsetki. W wezwaniu tym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty należności oraz podaje się informację, że w przypadku ich nieuregulowania, sprawa zostanie skierowana do komornika sądowego. Wezwanie dostarczane jest do skrzynek pocztowych.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu przedegzekucyjnym, Zarząd po uzyskaniu klauzuli wykonalności składa wniosek do komornika o przeprowadzenie egzekucji wobec dłużników objętych nakazem zapłaty.
3. W przypadku, jeżeli egzekucja z dochodów jest nieskuteczna, Zarząd może wystąpić do komornika o rozszerzenie egzekucji na ruchomości, nieruchomości oraz prawa rzeczowe (np. własnościowe prawo do lokalu, rachunek bankowy, należności z Urzędu Skarbowego). Zarząd może wystąpić do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku.

Wykluczenie z członkostwa. Wypowiedzenie umowy najmu. Eksmisje. Sprzedaż licytacyjna lokalu .

§ 11.

Jeżeli egzekucja, o której mowa w § 10 nie przynosi pożądanego efektu, a zadłużenie nadal rośnie, lub jeżeli z powodu bezskuteczności jest przez komornika umorzona, do dłużnika wysyłane jest wezwanie do zapłaty pod rygorem wykluczenia z członkostwa lub rozwiązania umowy najmu jeżeli dłużnik zajmuje lokal jako najemca. W wezwaniu określa się miesięczny termin zapłaty należności i jest dostarczane za pokwitowaniem odbioru.

§ 12.

1. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty, określonego w wezwaniu, Zarząd na wniosek pracownika ds. czynszów, podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy do Rady Nadzorczej o wykluczenie z członkostwa. O fakcie tym zawiadamia się dłużnika na piśmie z informacją o ustalonym terminie posiedzenia i możliwości wystuchania go przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku, gdy dłużnik jest najemcą lokalu, Zarząd podejmuje decyzję o rozwiązaniu umowy najmu lokalu.

§ 13.

Z chwilą, gdy wykluczenie z członkostwa na podstawie uchwały Rady Nadzorczej staje się skuteczne lub minął okres wypowiedzenia i umowa najmu lokalu została skutecznie rozwiązana, Zarząd może podjąć decyzję o rozpoczęciu postępowania egzekucyjnego.

§ 14.

Po wykluczeniu z członkostwa były członek Spółdzielni zostaje wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W tym celu wyznacza się 3-miesięczny termin.

§ 15.

Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w § 14, kierowana jest sprawa do Sądu w celu uzyskania wyroku eksmisyjnego.

§ 16.

W celu zabezpieczenia roszczenia o licytację lokalu, Zarząd ma prawo:

1. założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2. ustanowienia hipoteki na spółdzielczym prawie do lokalu w przypadku mieszkańców własnościowych.

Należność jest zabezpieczona z chwilą wpisu do hipoteki.

§ 17.

Po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego, eksmisja jest wykonywana do lokalu socjalnego (jeżeli Sąd takowy zasądzi) lub do wskazanego pomieszczenia tymczasowego (jeżeli Sąd nie zasądzi lokalu socjalnego).

Inne czynności związane z windykacją.

§ 18.

Oprócz działań windykacyjnych przewidzianych procedurą określoną w niniejszym regulaminie, Spółdzielnia podejmuje również inne czynności windykacyjne, do których należą:

1. indywidualne rozmowy z dłużnikami w siedzibie Spółdzielni, telefonicznie bądź poprzez e-mail.,
2. wysyłanie co najmniej raz w roku informacji o stanie salda rozliczeń dla wszystkich mieszkańców. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty,
3. propagowanie możliwości korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, w tym z pomocy opieki społecznej oraz korzystania z dodatków mieszkaniowych,

4. współpraca z komornikiem sądowym, w tym poprzez wskazywanie miejsca zatrudnienia dłużnika i posiadanego majątku mogącego stanowić przedmiot egzekucji,
5. umieszczanie na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach informacji o zaległościach z zachowaniem przepisów obowiązującego prawa z częstotliwością raz na 6 miesięcy,
6. propagowanie na terenie osiedla faktu współpracy Spółdzielni z krajowym Rejestrem Długów oraz skutków wpływających z umieszczenia dłużnika w tym rejestrze.

Ugody z dłużnikami na spłatę zadłużenia

§ 19.

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę ugody o sposobie i terminie spłaty zadłużenia.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. We wniosku dłużnik winien podać przyczyny powstania zadłużenia, proponowany sposób i terminy jego spłaty.
3. Wnioski są rozpatrywane w możliwie najszybszym terminie, na jednym z najbliższych posiedzeń Zarządu.
4. Dłużnik może być poproszony o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień lub też może być poproszony na rozmowę z Zarządem Spółdzielni.
5. W przypadku nie rozpatrzenia wniosku, Zarząd Spółdzielni informuje dłużnika na piśmie o przyczynach odmowy rozpatrzenia wniosku.

§ 20.

1. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, zawierana jest stosowana umowa ugody o rozłożeniu na raty lub odroczeniu terminu płatności na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Bezwzględnym warunkiem zawarcia umowy ugody jest terminowe wywiązywanie się z opłat bieżących.

§ 21.

Umowa ugody może dotyczyć spłaty należności głównej (czyli opłat za korzystanie z mieszkania), kosztów, jakie Spółdzielnia poniosła w związku z windykacją (kosztów sądowych, zastępstwa procesowego, kosztów egzekucji komorniczej) oraz odsetek.

§ 22.

1. Pracownik ds. czynszów prowadzi stały monitoring prawidłowości realizacji zawartych umów ugód.
2. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w umowie ugody, wszczynana jest bez dalszych wezwań procedura windykacyjna zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

**Przekazywanie informacji o nieuregulowanych zobowiązaniach
do Krajowego Rejestru Długów**

§ 23.

1. Na mocy podjętej współpracy Spółdzielni z Krajowym Rejestrem Długów, informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach mogą być przekazane do ww. Rejestru zgodnie z postanowieniami Ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych.
2. Dłużnik może być wpisany do rejestru jeżeli jego zobowiązanie wynosi co najmniej 200,00 zł (w przypadku osoby prawnej – 500,00 zł), a świadczenie jest wymagane od co najmniej 60 dni.
3. O zamiarze przekazania danych dłużnika do bazy KRD. Spółdzielnia informuje go w wezwaniu do zapłaty.
4. Przekazania danych dłużnika do bazy może nastąpić po upływie miesiąca od daty wysłania wezwania do zapłaty w przypadku nie przekazania należnej sumy w wyznaczonym terminie.

§ 24.

Umieszczenie danych dłużników w KRD skutkuje m.in. powstaniem utrudnienia lub całkowitym uniemożliwieniem zawierania umów z bankami, firmami pośrednictwa kredytowego, operatorami telefonii komórkowych, stacjonarnych, przy zakupach ratalnych, przy korzystaniu z ofert przedsiębiorstw świadczących usługi masowe. Dodatkowo w przypadku osób prawnych umieszczenie takie skutkuje ograniczeniem możliwości funkcjonowania na rynku i prowadzenia działalności gospodarczej nawet do 10 lat.

§ 25.

1. Spółdzielnia może wysyłać wezwania przedsądowe, o których mowa w § 8 pkt. 1 z zastosowaniem pieczęci prewencyjnej KRD.
2. Istnieje również możliwość stosowania pieczęci prewencyjnej na blankietach czynszowych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 26.

Procedury windykacyjne określone w niniejszym regulaminie mają również zastosowanie do windykacji należności z tytułu najmu lokali użytkowych, garaży i dzierżawy terenów.

§ 27.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie stosowne postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednich ustaw.

Magda Zarzycka
radca prawny

Kierownik
Działu Technicznego
Członek Zarządu
mgr inż. Jerzy Woźniak

Członek Zarządu
Specjalista d/s Ekonomicznych
mgr Jadwiga Urban

Prezes Zarządu
Kierownik S.M. „Piaski Nowe”
mgr Kazimierz Skoupy

GLÓWNY KSIĘGOWY
Maria Węglarz