

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W NOWEM

UL. TCZEWSKA 38 86 - 170 NOWE

REGULAMIN

**Windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie
lokali mieszkalnych i niemieszkalnych
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem**

Zatwierdziła:

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem dnia 27.02.2014 r.

Regulamin
Windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem

Rozdział I Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 24.06.1997r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.).
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem.
5. Regulaminy obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem

Rozdział II Zasady ogólne.

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Sp-ni Mieszkaniowej w Nowem dotyczą wszystkich użytkowników lokali tj. członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będących właścicielami współwłaścicielami lokali, nie będących członkami Spółdzielni, właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach, najemców lokali, dzierżawców, zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikiem) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych do Spółdzielni.
2. Opłaty za użytkowanie lokali, o których mowa w § 16 pkt 4 i § 172 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca za każdy miesiąc. Przy tym, za dzień zapłaty uznaje się wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni lub data wpływu w kasie Spółdzielni.
Najemcy - Dzierżawcy regulują opłaty w terminie określonym w umowach.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.

4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez:
 - Zarząd Spółdzielni
 - Gł. Księgową
 - Z-cę Gł. Księgowej
 - Radę Nadzorcząjako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności
5. Postępowanie sądowe jest podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności tj:
 - nie wywiązania się ze spisanej ugody dotyczącej spłaty powstałego zadłużenia w miesięcznych ratach
6. Postępowanie sądowe obejmuje kierowanie pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego, postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom.
7. Postępowanie komornicze jest podejmowane w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami postępowania w związku z uzyskanym tytułem wykonawczym oraz prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym.
8. Główna księgowa prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
9. Radca Prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym.
10. Od niewpłaconych w terminie należności z góry do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonymi odrębnymi przepisami zgodnie z § 172pkt. 4 Statutu Spółdzielni od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
11. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - a) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich uiszczanych w ustawowym terminie opłat,
 - b) odsetek ustawowych naliczanych od zadłużenia podstawowego,

c) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego,

12. Każda wpłata dłużnika, jeżeli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określa tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy jest zaliczana w kolejności na pokrycie:

- a) zadłużenia podstawowego w pkt 11a,
- b) odsetek określonych w pkt 11b,
- c) kosztów postępowania określonych w pkt 11c

Rozdział III - procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

1. Gł. Księgowa - z-ca Gł księgowej

- a) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości, w którym figurują wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach,
- b) wysyłają upomnienie do dłużników, którzy zalegają z opłatami do 2 -ch miesięcy od terminu wpłaty należności, określają termin 7 dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę,
- c) wysyłają wezwania do zapłaty dłużnikom, którzy zalegają z opłatami powyżej 3-ch miesięcy od terminu wpłaty należności i określają termin 7 dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę na wezwaniach umieszczana jest informacja o możliwości wystąpienia do Zarządu Spółdzielni o podpisanie ugody i spłaty zadłużenia w miesięcznych ratach.

Wezwanie zawiera informację, że nie dotrzymanie terminu zapłaty może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty, wpisania do KRD.

W przypadku spłaty zadłużenia i regulowania przez okres 6 miesięcy należności w terminie, odsetki zostaną umorzone.

2. W okresach kwartalnych przygotowują do mieszkańców informację o wielkości zadłużenia za lokale mieszkalne w poszczególnych budynkach z podziałem na klatki schodowe.

3. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat Zarząd Spółdzielni zalicza dłużnikom:

- a) nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- b) zwrot w 100% kosztów poniesionych przez właścicieli mieszkania na wymianę stolarki okiennej,

4. Rada Nadzorcza jest informowana o stanie zadłużenia kwartalnie.

Rozdział IV postępowanie sądowe i komornicze

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym kierowana jest sprawa na drogę postępowania sądowego.
2. Zarząd może wystąpić do Sądu z pozwem o eksmisję lokalu bez tytułu prawnego.
Po wskazaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania eksmisyjnego.
3. W przypadku braku zapłaty na podstawie tytułu wykonawczego Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego celem przeprowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątku dłużników.

Rozdział V Rozłożenie spłaty zadłużenia na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę co do realnej spłaty zadłużenia.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając ogólnie przyczynę powstania zadłużenia i proponowany termin spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody na, które składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali,
 - b) odsetki ustawowe od w/w zadłużenia na dzień zawarcia ugody,
 - c) koszty postępowania sądowego, komorniczego
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Po zawarciu ugody możliwe jest zawieszenie postępowań windykacyjnych w tym sądowych i egzekucyjnych w określonych przez Zarząd terminach.
5. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, jeżeli:
 - a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
 - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowienia Statutu Spółdzielni,

c) na pisemne wezwanie dłużnik nie podejmuje działań wyjaśniających, brak realizacji ugody,

6. Zerwanie ugody powoduje podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych .

ROZDZIAŁ VI Postanowienia końcowe

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/14 z dnia 27.02.2014 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia.