

Regulamin

Windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie

§ 1

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

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
 - 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych – zgodnie z § 85 Statutu;
 - 2) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zgodnie z § 85 Statutu;
 - 3) opłat należnych od najemców (dzierżawców) użytkujących lokale w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą;
 - 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych wynajętych od Spółdzielni;
 - 5) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych – zgodnie z § 85 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 będący członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi 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 przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nieopłaconych w terminie płatności, do wierzytelności zalicza się odsetki za zwłokę oraz koszty sądowe i egzekucyjne a także koszty wezwań i wszystkich pism wysłanych do dłużników,



- 2) dłużniku – rozumie się przez to osobę/podmiot, który posiada wymagalną 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 obowiązującego terminu jej zapłaty,
- 4) odroczeniu terminu zapłaty zaległości – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności (raty) na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty.

§ 4

Czynności windykacyjne będące przedmiotem m.in. Regulaminu w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych prowadzone są przez pracownika ds. windykacji, kancelarię prawną lub inną osobę wyznaczoną przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5

1. Powstanie zaległości w zapłacie czynszu uprawnia Spółdzielnię do wysłania dłużnikowi wezwania do zapłaty. Wezwanie wrzucane jest do skrzynki listowej dłużnika. W wezwaniu określa się termin 7 – dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.
2. W przypadku zdeklarowania, na skutek ww. wezwania do zapłaty, dobrowolnych spłat przez dłużnika, przedstawiciel Spółdzielni spisuje notatkę, zawierającą terminy i wielkości spłat zaległości oraz uznanie długu przez dłużnika. Notatkę podpisuje przedstawiciel Spółdzielni i dłużnik. Terminowa spłata zadeklarowanych rat kończy proces windykacji. Wzór notatki stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego regulaminu.
3. Gdy dłużnik nie spłaci zaległości w określonych w ust. 1 terminach, a także w każdym innym przypadku, gdy zaległość przekroczy wysokość czynszu za dwa ostatnie miesiące, do dłużnika wysyłane jest wezwanie ostateczne do zapłaty. W wezwaniu ostatecznym określa się 7 – dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym i w przypadku, gdy korespondencja nie jest odbierana, dwukrotne awizowanie przesyłki przez doręczyciela uznaje się za skuteczne doręczenie wezwania.
4. W przypadku, gdy zaległość przekracza dwukrotność czynszu Spółdzielnia, na wniosek Dłużnika, może podpisać z nim ugodę według wzoru stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszego regulaminu. Czas spłaty zaległości nie powinien przekroczyć okresu sześciu miesięcy. O przedłużeniu czasu spłaty zaległości powyżej sześciu miesięcy może zdecydować Zarząd Spółdzielni, a powyżej dwunastu miesięcy Rada Nadzorcza Spółdzielni. Terminowa spłata zadeklarowanych rat kończy proces windykacji. W przypadku zaś, gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartego porozumienia (ugody) ze Spółdzielnią, proces windykacji jest kontynuowany, a decyzję co do sposobu egzekwowania spłaty zadłużenia podejmuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.
5. W każdym przypadku, gdy:



- dłużnik nie spłaci zaległości w terminach określonych w ust. 2,3,4,- zaległość czynszu przekroczy trzy miesiące i w ocenie Zarządu Spółdzielni sytuacja dłużnika nie daje gwarancji spłaty zadłużenia i jednocześnie terminowej płatności bieżącego czynszu, Spółdzielnia kieruje sprawę do sądu w postępowaniu uproszczonym, celem uzyskania nakazu zapłaty bez uprzedniego wysyłania kolejnych wezwań.
6. Spółdzielnia może ponadto skierować sprawę do sądu celem uzyskania nakazu zapłaty z pominięciem wysyłania do dłużnika wezwań do zapłaty, zgodnie z ust. 1 i 3, w przypadku, gdy w stosunku do danego dłużnika toczy się już postępowanie sądowe lub egzekucyjne w związku z nieuiszczaniem przez niego czynszu.
 7. Po uzyskaniu nakazu zapłaty i klauzuli wykonalności Spółdzielnia w pierwszej kolejności składa wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji. O ile wysokość wierzytelności oraz inne okoliczności to uzasadniają, jako sposób egzekucji Spółdzielnia wskazuje egzekucję z nieruchomości – mieszkania, lub składa wniosek do sądu wieczysto księgowego o założenie hipoteki przymusowej. W przypadku braku księgi wieczystej dla zadłużonego lokalu Spółdzielnia może złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej..
 8. Wszystkie koszty związane z dochodzeniem roszczeń, a w szczególności założeniem księgi wieczystej, hipoteki przymusowej, a także kosztów poniesionych na wyegzekwowanie należności ponosi dłużnik. Każdy poniesiony koszt doliczany jest do zobowiązania dłużnika.
 9. Do windykacji zaległości z lokali użytkowych stosuje się odpowiednio przepisy niniejszego działu.
 10. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o dochodzeniu należności z tytułu zaległości czynszowych w trybie indywidualnym w szczególności z pominięciem terminów określonych w niniejszym paragrafie.

§ 6

Postępowanie w zakresie dochodzenia odsetek:

1. Po podpisaniu ugody opisanej w zał. Nr 2 lub notatki stanowiącej zał. Nr 1 do niniejszego regulaminu następuje zawieszenie naliczania dalszych odsetek przez cały okres terminowej spłaty zadłużenia.
2. Niewywiązanie się z zawartej ugody lub warunków opisanych w notatce przez dłużnika powoduje anulowanie zawieszenia oraz automatyczne naliczenie odsetek za cały okres opóźnienia.
3. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o umorzeniu odsetek o których mowa w ust. 1 niniejszego § do 100 % wysokości ich naliczenia pod warunkiem dotrzymania przez dłużnika wszystkich warunków ugody.
4. Umorzenie następuje w formie zmniejszenia wielkości ostatniej raty lub końcowych rat zadłużenia.
5. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej może podjąć decyzję o nadzwyczajnym umorzeniu części lub całości odsetek należnych od zaległości głównej naliczonych na dzień podpisania ugody/notatki.



§ 7

Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do należności, które są wymagalne w dniu jego wprowadzenia.

§ 8

Regulamin w brzmieniu nadanym niniejszym dokumentem wchodzi w życie z dniem 01 lutego 2015 roku. Regulamin zostaje opublikowany na stronie internetowej oraz będzie do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

**Załącznik nr 1 do regulaminu windykacji należności
Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.**

Notatka

Spisana w dniu w związku z zadłużeniem

Pana/Pani

zam. ul.

wynoszącym na dzień kwotę

W tym : należność Główna, odsetki, koszty pozostałe.....

1. Ustalono, że w/w spłaci zadłużenie w ratach w następujący sposób:

.....
.....

2. Zgodnie z Regulaminem windykacji należności SM w Redzie umorzenie odsetek naliczonych po dniu podpisania niniejszej notatki może nastąpić pod warunkiem terminowej spłaty zadłużenia w ratach i kwotach określonych w pkt. 1 poprzez zmniejszenie wysokości ostatniej raty. Dłużnik oświadcza, że znana jest mu treść przedmiotowego Regulaminu i uznaje zadłużenie jak wyżej wraz z odsetkami w wysokości określonej powyżej i zobowiązuje się je spłacić w terminie określonym w pkt. 1.

3. Niewywiązanie się z warunków określonych w pkt. 1 przez dłużnika powoduje automatyczne naliczenie odsetek za cały okres opóźnienia.

.....
Przedstawiciel Spółdzielni

.....
Dłużnik



Załącznik nr 2 do regulaminu windykacji należności
Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie.

Ugoda

zawarta w dniu pomiędzy:

Panem/Panią

zam. ul.

zwanym/ą dalej: **Dłużnikiem**

a,

Spółdzielnią Mieszkaniową w Redzie, ul. Łąkowa 29a, Reda, wpisaną w Krajowym Rejestrze Gospodarczym w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000333978, nr REGON: 220863618 reprezentowaną przez:

1. – Prezesa Zarządu
2. – Członka Zarządu

zwaną dalej: **Spółdzielnią**

§ 1

Strony zgodnie potwierdzają, że zadłużenie Dłużnika wobec Spółdzielni wynosi na dzień zawarcia niniejszej ugody : zł (słownie: /100) w tym: należność główna: zł (słownie: /100) oraz odsetki za opóźnienie wraz z kosztami postępowania sądowego i egzekucyjnego: zł (słownie: /100).

§ 2

Dłużnik oświadcza, że uznaje zadłużenie określone w § 1 wraz z odsetkami i kosztami postępowania egzekucyjnego.

§ 3

1. Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie określone w § 1, w następujących terminach i wysokościach:

.....
.....
.....

2. Spółdzielnia zawiesza naliczanie dalszych odsetek od zadłużenia przez cały okres terminowej spłaty zadłużenia.

3. Poza wpłatami wskazanymi w ust. 1 niniejszego paragrafu, Dłużnik zobowiązuje się do terminowego wnoszenia bieżących opłat czynszowych, nie później niż do 15 dnia danego miesiąca, co stanowi warunek zgody Spółdzielni na zawarcie niniejszej ugody.

4. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminach lub wysokościach określonych w ust. 1, bądź niewywiązywania się z obowiązku wpłat bieżących opłat czynszowych:

- całość zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, co oznacza, że Spółdzielnia uprawniona jest do dochodzenia całości zadłużenia określonego w § 1 (w tym również do dochodzenia całości naliczonych od zadłużenia odsetek i kosztów postępowania egzekucyjnego oraz odsetek naliczonych również po zawarciu niniejszej ugody)

- następuje anulowanie zawieszenia naliczania odsetek co oznacza, że Spółdzielnia uprawniona jest do naliczania dalszych odsetek za opóźnienie za cały okres opóźnienia.

5. Spółdzielnia udzieli Dłużnikowi ulgi poprzez umorzenie odsetek, o których mowa w ust. 2 powyżej w wysokości zgodniej z regulaminem naliczonych po dniu podpisania niniejszej ugody. Umorzenie odsetek nastąpi pod warunkiem terminowej spłaty zadłużenia w wysokości i terminach określonych w ust. 1. Umorzenie odsetek nastąpi poprzez zmniejszenie wysokości ostatniej raty zadłużenia.

6. Strony zgadzają się, że w przypadku określonym w ust. 4, Spółdzielnia nie będzie dodatkowo wzywać Dłużnika do zapłaty i skieruje sprawę bezpośrednio na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego.

§ 4

Niniejsza ugoda została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Spółdzielnia

.....

Dłużnik

