

Regulamin windykacji wierzytelności
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław – Lotnisko” w Warszawie
Postanowienia ogólne

§ 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 :

- a. opłat należnych od członków Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych w zasobach SM „Gocław-Lotnisko”, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz spłatą zobowiązań kredytowych dotyczących tych lokali– zgodnie z § 88 Statutu
- b. opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni , którym przysługuje własność lokalu w spółdzielni mieszkaniowej – zgodnie z § 88 Statutu
- c. opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – zgodnie z § 88 Statutu
- d. opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „Gocław-Lotnisko”
- e. opłat należnych od najemców (dierzawców) zasobów użytkowych Spółdzielni w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- f. opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozostałego zasobu użytkowego i mienia Spółdzielni.

2. Za opłaty, o których mowa w ust 1 litera a/, b/, c/, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa 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.

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. Ileć w regulaminie jest mowa o:

- a. wierzytelności – rozumie się 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 płatności, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości, koszty sądowe, egzekucyjne oraz koszty windykacji zewnętrznej,
- b. dłużniku- rozumie się przez to osobę fizyczną lub prawną /, która posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- c. odroczeniu terminu płatności – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty ,
- d. odroczeniu terminu zapłaty zaległości – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty,
- e. ważnym interesie zobowiązanego – 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, sytuację rodzinną, zdarzenia losowe.

Procedura windykacji

§ 4

Procedury związane z egzekwowaniem należności należą do kompetencji Zarządu Spółdzielni.

§ 5

Procedura egzekwowania należności dotycząca spółdzielczych lokali mieszkalnych oraz lokali mieszkalnych o statusie prawnym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i odrębna własność przebiega w następujący sposób:

1. Upomnienie wzywające do zapłaty kierowane jest do osób/podmiotów w zakresie opłat, u których występuje co najmniej 2-miesięczna zaległość w zapłacie. W upomnieniu określa się termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, nie krótszy niż 14 dni. Upomnienie zawiera informację o możliwości złożenia wniosku do Zarządu Spółdzielni o ewentualne rozłożenie spłaty zaległości na raty bądź odroczenie terminu płatności wraz z dokumentami o wysokości zarobków, rencie, emeryturze, a w przypadku bezrobotnego – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, a także dokumenty o stanie zdrowia, wynik finansowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, itp. Upomnienie doręczane jest poprzez umieszczenie w euroskrzynce adresata lub listem poleconym.

2. Zarząd podejmuje decyzję w formie uchwały o możliwości spłaty zaległych zobowiązań poprzez odroczenie terminu płatności lub rozłożenie zobowiązań na raty w oparciu o pisemny wniosek złożony przez dłużnika. Podjęcie uchwały następuje po przedłożeniu Zarządowi wymaganych dokumentów, o których mowa w ust.1.

2a. W przypadku braku zapłaty w terminie określonym w upomnieniu lub braku złożenia wniosku przez dłużnika, o którym mowa w ust.1, bądź nie wywiązania się ze spłaty zadłużenia w sposób wynikający z podjętej w tej sprawie uchwały Zarządu oraz brakiem uiszczenia bieżących opłat, sprawa kierowana jest do zewnętrznej firmy windykacyjnej w celu prowadzenia dalszych czynności windykacyjnych w imieniu Spółdzielni, a koszty windykacji obciążają wyłącznie osoby zobowiązane(dłużników) w sposób określony w ust.2b.

2b. Obciążenie osób zobowiązanych (dłużników) kosztami prowadzonej windykacji dokonywane jest poprzez pomniejszenie z dokonanej wpłaty kosztów prowadzonych czynności windykacyjnych wynikających z umowy z zewnętrzną firmą windykacyjną.

3. W przypadku 4-miesięcznego bezskutecznego dochodzenia należności przez firmę windykacyjną od danego dłużnika lokali mieszkalnych i użytkowych, Spółdzielnia wyklucza lub wykreśla członka z rejestru. Dokonuje tego Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.

§ 6

1. W odstępach kwartalnych wywieszane są na klatkach schodowych informacje nie zawierające danych osobowych o łącznym zadłużeniu wraz z należnymi odsetkami za zwłokę wszystkich lokatorów zamieszkujących w danej klatce schodowej.

§ 7

Procedura egzekwowania należności dotycząca wynajmowanych (dzierzawionych) lokali użytkowych i innych składników zasobów Spółdzielni oraz lokali/zasobów z tyt. bezumownego użytkowania obejmuje:

1. Upomnienie wzywające do zapłaty kierowane jest do osób/podmiotów, u których występuje dwu miesięczna zaległość w zapłacie, przy czym termin do zapłaty zaległości określa się jako 14-dniowy. Wezwanie zawiera informację, że w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie, istnieje możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia zgodnie z zapisami umowy najmu/dzierżawy oraz przekazaniu sprawy do firmy windykacyjnej.

2. W przypadku co najmniej 3-miesięcznej zaległości w zapłacie, po uprzednim skierowaniu ww. upomnienia i braku spłaty zaległości w terminie, sprawa kierowana jest do zewnętrznej firmy windykacyjnej w celu prowadzenia dalszych czynności windykacyjnych w imieniu Spółdzielni, a

koszty windykacji obciążają wyłącznie dzierżawców lub najemców(dłużników).

§ 8

Na każdym etapie procedury windykacyjnej, dłużnik będzie informowany o dalszych konsekwencjach, w przypadku nie uregulowania zadłużenia. Przed skierowaniem sprawy dłużnika do firmy windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o sposobie i terminach spłaty istniejącego zadłużenia, przy czym termin odroczenia zapłaty zaległości nie może przekroczyć 6- miesięcy od dnia zawarcia porozumienia. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
 - a. odroczenie terminu płatności lub rozłożenie płatności na raty,
 - b. odroczenie lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za zwłokę.
2. W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów określonych uchwałą Zarządu, Spółdzielnia uprawniona jest do wszczęcia procedury windykacyjnej w sposób określony w niniejszym regulaminie.
3. O odroczenie terminu płatności lub rozłożenia płatności na raty oraz odroczenie lub rozłożenie na raty zaległości wraz z odsetkami dłużnik może ubiegać się ponownie nie wcześniej niż po upływie 2 lat od upływu terminu wyznaczonego przez Zarząd Spółdzielni na ostateczną spłatę tych płatności lub zaległości, i z zachowaniem warunków wynikających ze zgody Zarządu w tej sprawie, chyba że przed upływem tego terminu dokonał całkowitej spłaty odroczonej lub rozłożonej na raty płatności lub zaległości wraz z odsetkami, i w okresie spłaty nie powstały nowe zaległości w bieżących opłatach wobec Spółdzielni.

§ 10

1. Na uzasadniony wniosek dłużnika, w przypadku braku możliwości zapłaty zaległości w formie gotówkowej, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości w drodze szczególnej formy zapłaty.
2. Do szczególnych form zapłaty zalicza się wykonanie prac użytecznych dla Spółdzielni, kalkulowanych według stawek obowiązujących w Spółdzielni dla tego rodzaju prac.

§ 11

Regulamin wchodzi w życie z dniem 2012 roku.