

REGULAMIN
WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI
WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NOWA JUTRZENKA” w LUBLINIE

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 przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach WSM „Nowa Jutrzenka”, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych,

b. opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

c. opłat należnych od najemców (dierzawców) użytkujących lokale i części nieruchomości w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą,

d. opłat należnych od właścicieli lokali – członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami - związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych,

e. 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 .a/, b/ i d/ 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:

- 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 i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- b. dłużniku- rozumie się przez to osobę /podmiot/, który 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,
- f. dokumentach niezbędnych do udzielenia ulgi – rozumie się dokumenty finansowe /np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznaniu rocznym PIT, sprawozdaniu o wynikach finansowych prowadzonej działalności gospodarczej/, dokumenty dotyczące sytuacji życiowej /np. brak pracy – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy , zaświadczenie o stanie zdrowia/,
- g. Krajowym Rejestrze Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. zwanym dalej Krajowym Rejestrem Długów - rozumie się podmiot działający na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 14 lutego 2003 r. / Dz.U. z 2003 r., nr 50, poz. 424/.

Procedura windykacji

§ 4

1. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd uprawniony jest do zawarcia umowy o prowadzenie windykacji z jednostką wyspecjalizowaną w tym zakresie (firma windykacyjną) oraz do ustanawiania zastępstwa procesowego.

3. Koszty działalności firmy windykacyjnej oraz koszty zastępstwa procesowego obciążają dłużnika.

§ 5

1. Wezwanie zwykle do zapłaty (upomnienie) wysyłane jest przez Zarząd do osób/podmiotów, u których występuje 2-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 Krajowego Rejestru Długów. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym lub dostarczane za pokwitowaniem.

2. Wezwania ostateczne do zapłaty wysyłane jest przez Zarząd do dłużników zalegających z zapłatą przez 3 miesiące. W wezwaniu ostatecznym określa się 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym lub dostarczane za pokwitowaniem. W przypadku zaległości dotyczących lokali lub garaży, możliwe jest wszczęcie ewentualnej procedury zmierzającej do pozbawienia członkostwa bądź ustalenia warunków spłaty w ratach – zgodnie ze złożonym oświadczeniem przez dłużnika.

3. W przypadku nie wywiązywania się ze spłaty zadłużenia w sposób wynikający ze złożonego oświadczenia Zarząd wysyła do dłużnika wezwanie przedsądowe określając termin zapłaty nie krótszy niż 10 dni od dnia otrzymania wezwania. Jednocześnie Spółdzielnia może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do Krajowego Rejestru Długów i powiadamia o tym zainteresowanego w wezwaniu przedsądowym. Wezwanie wysyłane jest listem poleconym lub dostarczane za pokwitowaniem.

4. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym sprawa zostaje przekazana obsłudze prawnej Spółdzielni lub firmie windykacyjnej w celu jej skierowania na drogę sądową.

5. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym wyrokiem sądowym Zarząd kieruje sprawę do egzekucji komorniczej. Równoległe Zarząd kieruje sprawę do Rady Nadzorczej w celu pozbawienia dłużnika członkostwa w Spółdzielni.

6. 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. Do windykacji zaległości z zasobów 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 Krajowego Rejestru Długów.

8. W przypadku braku zapłaty w terminie określonym w wezwaniu ostatecznym sprawa kierowana jest do firmy windykacyjnej.

§ 6

1. Przygotowanie i dostarczenie dłużnikowi wezwania do zapłaty (zwykłego, ostatecznego lub przesądowego) upoważnia Zarząd do obciążenia dłużnika opłatą egzekucyjną w wysokości 15zł. Opłata ta obejmuje wyłącznie koszty przygotowania i dystrybucji wezwania do zapłaty.

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

3. W celu zawarcia porozumienia 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:

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 spłaty ustalonych w porozumieniu, o którym wyżej mowa, sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego określoną w nin. Regulaminie.

§ 8

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 :

a. wykonanie prac użytecznych dla Spółdzielni, kalkulowanych według stawek obowiązujących w Spółdzielni dla tego rodzaju prac,

b. przekazanie w ramach kompensaty praw rzeczowych lub praw majątkowych przez zobowiązanego na rzecz Spółdzielni.

§ 9

Regulamin wchodzi w życie z dniem 20.05.2009r.