

REGULAMIN ZASAD POSTĘPOWANIA PRZY PROWADZENIU WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „IGLOOPOL” W DĘBICY

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni Mieszkaniowej „Igloopol” w Dębicy, zwanej dalej Spółdzielnią, z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni.

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu :
 - a) opłat należnych od osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
 - b) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
 - c) opłat należnych od najemców lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
2. Za opłaty, o których mowa w § 2 ust. 1 a) i b) solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie zamieszkujące w lokalu, z zastrzeżeniami wynikającymi z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) wierzytelności – rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów, 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 fizyczną lub prawną, zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - c) odroczeniu terminu płatności – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
 - d) odroczeniu terminu zapłaty zaległości – rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek złożony przez dłużnika 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.

§ 4

1. Od niewpłaconych w terminie do dnia 30-go dnia każdego miesiąca opłat czynszowych Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego każdego miesiąca.

§ 5

1. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:
 - rozłożeniu zaległości na raty,
 - umorzeniu części naliczonych odsetek,
 - przesunięciu terminu zapłaty.
2. Umorzenie odsetek nie może być większe niż 50 % naliczonych odsetek.
3. Umorzenie 50 % naliczonych odsetek może nastąpić tylko i wyłącznie w przypadku spłaty całości zadłużenia głównego i wpłaty 50 % naliczonych wcześniej odsetek.
4. Ze względu na ważny interes zobowiązanego Zarząd po przeanalizowaniu sytuacji materialnej i zdrowotnej oraz innych wskazanych w wniosku zdarzeń w rodzinie członka, może odstąpić od naliczania odsetek.

PROCEDURA WINDYKACJI

§ 6

Spółdzielnia podejmuje następujące czynności windykacyjne:

- 1) Działania przedsądowe – podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności:
 - kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny;
 - propagowanie korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, np. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego;
 - pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze lub o niższym standardzie;
 - wezwania do zapłaty: zwykłe, przedsądowe;
 - umożliwianie spłaty należności w formie świadczenia rzeczowego;
 - umożliwianie spłaty należności w formie świadczenia pracy na rzecz Spółdzielni na podstawie umowy o dzieło lub zlecenia,
 - występowanie do Urzędu Miasta w sprawie wskazania lokalu socjalnego dla dłużników;
 - ustalanie dodatkowych terminów spłat i ciągły monitoring spłat zaległości;
- 2) Postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności - kierowanie do sądu pozwów o zapłatę lub eksmisję.
- 3) Postępowanie egzekucyjne:
 - kierowanie do komornika wniosków o egzekucję należności;
 - wykonanie eksmisji po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego;
 - kierowanie spraw do komornika o egzekucję z prawa własności do lokalu mieszkalnego, po uprzednim uzyskaniu orzeczenia sądowego;
 - występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji

§ 7

1. W postępowaniu windykacyjnym dłużników w zależności od wielokrotności występującego zadłużenia dzielimy na dwie grupy.
2. Do pierwszej grupy zaliczamy dłużników z zaległościami nie przekraczającymi 3 miesięczny wymiar należnych opłat przypadających na dany lokal tj. od kwoty 1000,00 zł do kwoty 1500,00 zł.
3. Do drugiej grupy zaliczamy dłużników z zaległościami przekraczającymi 3 miesięczny wymiar opłat przypadający na dany lokal tj. powyżej 1500,00 zł.

§ 8

1. W stosunku do dłużników I grupy wysyłane są wezwania zwykłe do dobrowolnej zapłaty. W wezwaniu zwykłym określa się termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. W wezwaniu informuje się dłużników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego z MOPS oraz o możliwości spłaty długu w ratach. Wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty musi być złożony w formie pisemnej. Wezwanie jest dostarczane przez pracowników Spółdzielni za potwierdzeniem odbioru, a w przypadku braku odbioru wrzucone do skrzynek pocztowych.
2. Do dłużników II grupy zalegających z zapłatą powyżej 3 miesięcy wysyłane są wezwania do spłaty zadłużenia. Szczegółowe zasady zawierania porozumienia na spłatę zadłużenia określa § 11. W przypadku braku zainteresowania dłużnika podpisaniem porozumienia Spółdzielnia wysyła ostateczne wezwanie do zapłaty (przedsądowe). W wezwaniu ostatecznym określa się 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty. Dodatkowe koszty takiego postępowania ponosi dłużnik. Wezwanie może być dostarczane przez pracownika Spółdzielni za potwierdzeniem odbioru a w przypadku braku odbioru wysyłane jest listem zwykłym lub listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Spółdzielnia kieruje zadłużenie na drogę postępowania sądowego.
4. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym Spółdzielnia w przypadku braku zapłaty kieruje sprawę do egzekucji komorniczej.
5. W przypadku, gdy do lokalu, na którym powstało zadłużenie dłużnikowi przysługuje prawo własności lokalu, Zarząd może żądać, we właściwym trybie procesowym, sprzedaży tego prawa w drodze licytacji.

§ 9

1. Wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:
 - a) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub stan upadłości - do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
 - b) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego
 - c) należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,

- d) należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego,
- e) należności przeterminowanych lub nieprzeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności w wiarygodnie oszacowanej kwocie

§ 10

1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem o którym mowa w ust. 3 oraz na podstawie posiadanych dodatkowych informacji.
2. Wierzytelności uznaje się za nieściągalne w dacie uprawomocnienia się postanowienia.
3. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
 - a) protokołem sporządzonym przez księgowość stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe albo wyższe od kwoty tej wierzytelności,
 - b) postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
 - c) postanowieniem sądu o:
 - oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
 - ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku.
4. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodu.
5. Księgowość przygotowuje wniosek z dokładnym opisem i przedkłada go Zarządowi.
6. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd.

§ 11

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.
3. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte między dłużnikiem i Zarządem „Porozumienie na spłatę zadłużenia”.
4. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z niedotrzymania warunków pierwszego porozumienia, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnego – drugiego lub, co najwyżej trzeciego porozumienia na ratalną spłatę reszty zadłużenia, które było przedmiotem porozumienia powiększonego o ewentualny przyrost zadłużenia.
5. Maksymalne okresy spłaty zadłużenia wynoszą:
 - 24 m-ce - w przypadku pierwszego porozumienia;
 - 12 m-cy - w przypadku powtórnie zawierane;
 - 6 m-cy - w przypadku porozumienia zawartego po raz trzeci.

§ 12

W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu, sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego, którego tryb jest określony w niniejszym Regulaminie.

§ 13

Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienia na spłatę zadłużenia”, stanowiący załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia statutu Spółdzielni i stosowne przepisy ustawy.

Regulamin wchodzi w życie z dniem^{§ 15} 29.06.....2017 r. na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr ... 8/2017 z dnia 29.06 2017 roku.

*Sekretarz
Rady Nadzorczej*

Ewa Osch

*Przewodniczący
Rady Nadzorczej*

Grzegorz Grabowiec

RADCA PRAWNY

mgr Konrad Pająk

Kr/Ta/296

Porozumienie na spłatę zadłużenia

zawarte w dniu.....

pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „IGLOOPOL” w Dębicy, reprezentowaną przez:

1. Prezes Zarządu -

2. Główny Księgowy, Członek Zarządu -

zwaną w dalszej części umowy Spółdzielnią,

a dłużnikiem Pan(i).....

zamieszkałym.....

I. Wezwany(a) do złożenia wyjaśnień dłużnik posiada na dzień.....

zadłużenie w wysokości:

1. czynsz.....

2. odsetki.....

3. woda.....

4. normatyw

RAZEM.....

W stosunku do dłużnika:

a) nie było/ było prowadzone postępowanie sądowe o zapłatę tej należności

b) prowadzone postępowanie sądowe o zapłatę należności zakończyło się wyrokiem, nakazującym dłużnikowi spłatę tej należności w następujący sposób:

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

Realizacja wyroku:

.....
.....

II. Dłużnik w następujący sposób wyjaśnia powody powstania powyższego zadłużenia:

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

III. Dłużnik uznaje zadłużenie określone w pkt. I w stosunku do Spółdzielni zobowiązuje się do:

a) spłacenia zadłużenia w następujący sposób:

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

b) terminowego uiszczania bieżących opłat eksploatacyjnych w terminach określonych w Statucie Spółdzielni i w ustawie;

co dłużnik potwierdza własnoręcznym podpisem:

.....

IV. W związku z tym, że dłużnik nie jest w stanie określić sposobu i terminu spłaty zadłużenia Zarząd postanawia:

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

SPÓŁDZIELNIA

.....
.....

DŁUŻNIK

.....

