

Regulamin
Postępowania windykacyjnego wobec dłużników
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” w Bożympolu Wielkim

Podstawą do opracowania niniejszego Regulaminu jest § 77 ust. 3 pkt 1 w zw. z § 62 ust. 1 i 2 Statutu Spółdzielni.

Celem niniejszego Regulaminu jest zdyscyplinowanie mieszkańców zasobów Spółdzielni do bieżącej należnej opłaty i w sytuacjach losowych umożliwienie ratalnej spłaty zadłużenia.

§ 1

Dochodzenie roszczeń pieniężnych

Dochodzenie roszczeń pieniężnych przeprowadza się na podstawie Procedury Windykacji stanowiącej **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.

§ 2

**Rozkładanie na raty i odstąpienie od naliczania odsetek od zadłużeń
z tytułu opłat**

1. Na każdym etapie postępowania określonego niniejszym Regulaminem możliwe jest na wniosek dłużnika Spółdzielni zawarcie ugody polegającej na rozłożeniu spłaty zadłużenia na raty oraz częściowego odstąpienia od naliczania odsetek.
2. W razie złożenia przez dłużnika wniosku o zawarcie ugody, postępowanie określone niniejszym Regulaminem zawieszają się do chwili rozpatrzenia wniosku przez Zarząd Spółdzielni, za wyjątkiem postępowania egzekucyjnego, które zostaje zawieszane po zawarciu ugody.
3. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę polegającą na rozłożeniu długu na raty. Zasady postępowania w procesie ugodowym zawarte są w **Załączniku Nr 2** niniejszego Regulaminu.
4. W przypadku spłaty długu w ratach zgodnie z postanowieniami ugody Zarząd może po spłacie zadłużenia i 50% odsetek w uzasadnionych, **przypadkach losowych** odstąpić od naliczania odsetek do wysokości 50%, ale nie więcej niż 1 000 zł odsetek. Powyżej 1 000 zł może dokonać Rada Nadzorcza.

§ 3

Wykluczenie z powodu zadłużenia

1. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest przedstawić na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej wniosek o wykluczenie z rejestru członka Spółdzielni. W sytuacji, gdy został pozwany do sądu i zadłużenie występuje powyżej 6-mcy.

2. Rada Nadzorcza po zebraniu wyjaśnień podejmuje decyzję dotyczącą wykluczenia z rejestru członków Spółdzielni lub umożliwia zawarcie umowy zgodnie z Załącznikiem Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
3. Osoby pozbawione członkostwa na podstawie niniejszego Regulaminu ponoszą wyższe opłaty eksploatacyjne za m² powierzchni mieszkania w wyniku braku uprawnień do korzystania z przychodów z innych tytułów.

§ 4

Eksmisje

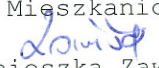
1. Zarząd Spółdzielni kieruje do Sądu pozew o eksmisję, wobec osoby której postępowanie egzekucyjne okazało się bezskuteczne.
2. W przypadku uzyskania przez Spółdzielnię wyroku eksmisyjnego Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest wystąpić do właściwego organu Samorządowego o przydzielenie lokalu socjalnego lub zastępczego. Jeżeli Gmina nie zapewni takiego pomieszczenia to Zarząd zobowiązany jest do wystąpienia o odszkodowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
 - zadłużeniu – rozumie się przez to zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz rat kredytu wraz z jego oprocentowaniem, funduszu remontowego oraz należnych odsetek,
 - dłużnik – osoby posiadające zadłużenie z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego i użytkowego,
 - ugody – porozumienie między dłużnikiem, a organami Spółdzielni dotyczące spłaty zaległości.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem **23.05.2023r.** zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr **22** z dnia **23.05.2023r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole”


Agnieszka Zawiślak

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole”


Grażyna Białkowska

PROCEDURA WINDYKACJI

1. Zawiadomienie:

Po ustaleniu zaległości w wysokości do 2-mcy na ostatni dzień danego miesiąca do dłużnika wysyła się zawiadomienie z terminem zapłaty 14 – dni od daty otrzymania zawiadomienia. W zawiadomieniu informuje się dłużnika o możliwości podpisania układu ratalnego. Ustalony czas spłaty zadłużenia nie powinien przekroczyć 6 miesięcy. Zawiadomienie jest dostarczane dłużnikowi przez wrzucenie do skrzynki pocztowej.

2. Wezwanie do zapłaty:

W przypadku wystąpienia zadłużenia w wysokości 3-mcy – wysyła się wezwanie do zapłaty. W wezwaniu określa się 7 – dniowy termin płatności. Dłużnik zostaje także poinformowany o możliwości podpisania układu ratalnego – spłaty zadłużenia. Wezwanie do zapłaty dostarczone za pokwitowaniem odbioru (data i czytelny podpis odbierającej), a w przypadku braku możliwości dostarczenia za pokwitowaniem wysyła się pocztą za potwierdzeniem zwrotnym.

3. Wezwanie do zapłaty przedsądowe:

W przypadku braku reakcji na wezwanie do zapłaty i braku kontaktu z pracownikami Spółdzielni w wyznaczonym terminie w sprawie zadłużenia oraz wystąpienia zadłużenia powyżej 3-mcy wysyła się wezwanie przedsądowe określające termin zapłaty 7 – dniowy od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie dostarcza się za pokwitowaniem odbioru (data i czytelny podpis odbierającej), a w przypadku braku możliwości dostarczenia za pokwitowaniem wysyła się pocztą za potwierdzeniem zwrotnym.

4. Skierowanie sprawy do postępowania sądowego:

W przypadku braku reakcji na wezwanie przedsądowe Zarząd kieruje sprawę do postępowania sądowego. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej kończącego się wyrokiem w przypadku braku zapłaty w wyznaczonym terminie przez Sąd sprawa zostaje skierowana do egzekucji komorniczej.

5. Postępowanie sądowe i komornicze:

Prowadzone jest przez Radcę Prawnego reprezentującego SM „Bożepole” we współpracy z pracownikami odpowiedzialnymi za windykację do czasu wyegzekwowania należności. Postępowanie prowadzone jest poprzez: komornika, wpis zadłużenia do księgi wieczystej i eksmisje.

6. Wykluczenie z członkostwa:

W przypadku występowania zadłużenia powyżej 6 miesięcy Zarząd kieruje wniosek do Rady Nadzorczej o wykluczeniu z rejestru członków. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. Wezwanie na posiedzenie Rady Nadzorczej jest wysyłane pocztą za potwierdzeniem odbioru lub dostarczone za pokwitowaniem odbioru przez pracownika administracji.

7. W odstępach półrocznych:

Wywieszane są na klatkach schodowych informacje o łącznym zadłużeniu wraz z odsetkami za zwłokę wszystkich lokatorów mieszkających na danej klatce i w danym budynku.

Handwritten signature and date:
2001

ZASADY STOSOWANIA UGODY W SPRAWIE ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

Panująca sytuacja materialna wielu członków Spółdzielni uniemożliwia bieżące opłacenie czynszu za własne mieszkanie. W wielu rodzinach naszych członków są osoby, które nie mają pracy, są na zasiłku dla bezrobotnych, pracują w zakładach które nie wypłacają pensji. Tym członkom Spółdzielni Rada Nadzorcza chce wyjść naprzeciw i umożliwić spłatę zaległości w postaci ulgi spłaty ratalnej w zależności od trudnej sytuacji materialnej. Każda zaległość będzie rozpatrywana indywidualnie.

I. Zasady rozkładania należności z tytułu czynszu na raty

1. Należności Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu czynszu mogą być rozkładane na raty w przypadku trudnej sytuacji materialnej lub innych przyczyn zasługujących na uwzględnienie np. sytuacja losowa, ciężka choroba itp.
2. W przypadku prowadzenia już egzekucji, warunkiem rozłożenia na raty jest opłacenie kosztów egzekucji.
3. Okres na jaki rozkładana będzie należność z tytułu czynszu uzależniony jest od stanu finansów Spółdzielni Mieszkaniowej oraz możliwości płatniczych członków Spółdzielni.
4. Warunkiem zawarcia układu ratalnego jest opłata bieżącego czynszu za mieszkanie.
5. W przypadku zawarcia układu ratalnego naliczone są odsetki ustawowe w obowiązującej wysokości na czas podpisania umowy ugody i nie ulegają zmianie w czasie trwania umowy.
6. Wyznaczenie terminu zapłaty pierwszej raty nie może nastąpić później niż w terminie 30 dni od zawarcia umowy.
7. Ze względów społecznych w szczególnie uzasadnionych sytuacjach tj. utraty pracy, nagłej choroby, dalszego braku uzyskania dochodów; istnieje możliwość przesunięcia terminu płatności rat oraz bieżącej opłaty czynszu:
 - a) Zarząd Spółdzielni ma możliwość przesunięcia terminu płatności lub bieżącej opłaty czynszu do 30 dni,
 - b) Rada Nadzorcza ma możliwość przesunięcia terminu płatności lub bieżącego czynszu powyżej 30 dni, maksymalnie do 2 miesięcy.
8. Rozwiązanie umowy następuje w przypadku nieopłacenia dwóch kolejnych rat układu lub nie wywiązania z obowiązku opłaty czynszu za bieżący miesiąc.
9. Rozkładanie zadłużenia członka Spółdzielni na raty występuje na wniosek zainteresowanego.
10. Uprawnienia ilości zawieranych rat w umowach ratalnych:
 - a) Decyzję do 18 rat spłaty zaległości czynszowych podejmuje Zarząd Spółdzielni bez względu na kwotę zaległości,
 - b) Powyżej 18 rat zaległości czynszowych podejmuje Rada Nadzorcza,
 - c) Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o rozłożeniu spłaty zaległości na maksymalnie 36 rat.
 - d) W przypadku rozłożenia opłat za zaległości z tytułu rozliczenia mediów Zarząd podejmuje decyzję o ilości rat – maksymalnie do 4 rat.

*doł
jm*

II. Rozstrzygnięcie

1. Na podstawie złożonego pisemnego wniosku dłużnika Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o zawarciu ugody.
2. Dokumenty przekazywane są organowi uprawnionemu celem podjęcia decyzji:
 - a) Zarządowi Spółdzielni, który podejmuje decyzję rozstrzygającą udzielenia rat spłaty czynszu do 18 m-cy.
 - b) Radzie Nadzorczej, która podejmuje uchwałę dotyczącą udzielenia rat spłaty czynszu powyżej 18 m-cy.

III. Monitorowanie spłat należności z tytułu spłaty zaległego czynszu przez Zarząd Spółdzielni

1. Monitorowanie członka Spółdzielni obejmuje następujące czynności:
 - a) Bieżącą kontrolę przebiegu spłaty należności z tytułu czynszu objętego spłatami ratalnymi,
 - b) Analizę terminowego opłacania bieżącego czynszu.
2. W przypadku niewywiązania się członka Spółdzielni z ustalonego harmonogramu spłaty należności z tytułu czynszu bieżącego, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 9 Zarząd Spółdzielni, powiadamia członka Spółdzielni o rozwiązaniu umowy i podjęciu dalszych działań dyscyplinujących i egzekucyjnych.

IV. Postanowienia ogólne

1. Działania dyscyplinujące i egzekucyjne mogą być podejmowane po pisemnym potwierdzonym upomnieniu o zaległości.
2. Podjęcie działań dotyczących ugody spłaty ratalnej zaległego czynszu następuje na pisemny wniosek członka Spółdzielni.
3. Układ ratalny zostaje zawarty na podstawie pisemnej umowy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bożepole”
ul. Osiedlowa 28
84-214 Bożepole Wielkie
tel. 58 678 97 29

Stan na dzień:
Należność główna (niedopłata):
Odsetki:
Razem (niedopłata):

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bożepole” wzywa Panią(a) do dobrowolnego uregulowania zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego łącznie z naliczonymi odsetkami zgodnie z zestawieniem przedstawionym powyżej.

Powyższe zadłużenie prosimy uregulować w terminie 7 dni, licząc od dnia doręczenia wezwania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bożepole” informuje, że w przypadku trudnej sytuacji życiowej istnieje możliwość spłaty zadłużenia w ratach. Osoby zainteresowane mogą wystąpić z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty.

Rachunek bankowy dla wpłat:

jm 2004