

REGULAMIN WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W TCZEWIE

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy Regulamin windykacji, zwany dalej „Regulaminem”, reguluje procedurę windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

§ 2.

Celem niniejszego Regulaminu jest uporządkowanie i ujednoczenie czynności windykacyjnych.

§ 3.

Windykację prowadzą pracownicy Spółdzielni zgodnie z „zakresem czynności i obowiązków pracownika”, we współpracy z Radcą Prawnym.

§ 4.

Przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu należy do obowiązków wszystkich pracowników wyznaczonych do czynności windykacyjnych.

§ 5.

Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie wobec:

1. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
2. właścicieli posiadających odrębną własność lokali lub własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami Spółdzielni,
3. najemców i dzierżawców lokali stanowiących własność Spółdzielni,
4. osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego, zwanych w dalszej części Regulaminu „Użytkownikami”.

§ 6.

1. Za opłaty, 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, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

II. Czynności przygotowawcze

§ 7.

Pracownicy Działu Członkowsko - Organizacyjnego odpowiadają za prowadzenie i aktualizacje bazy danych członków Spółdzielni i innych osób zajmujących lokale mieszkalne, bez względu na rodzaj lub brak tytułu prawnego do lokalu, w zakresie informacji adresowych i personalnych (m.in. PESEL).

§ 8.

Pracownicy Działu Księgowości odpowiadają za wprowadzenie, do posiadanych w Spółdzielni programów, aktualnych i prawidłowych informacji o dokonanych wpłatach oraz występującym zadłużeniu.

§ 9.

Kierownicy działów są zobowiązani do udostępnienia pracownikom prowadzącym windykację materiałów niezbędnych do prowadzenia czynności windykacyjnych.

§ 10.

Prowadzący windykację, na każde postępowanie windykacyjne zakładają osobną teczkę zawierającą kserokopie wszystkich dokumentów, takich jak: upomnienia, wezwania do zapłaty, wezwania na rozmowy z Radą Osiedla i Radą Nadzorczą, zobowiązania do spłaty (ugody), notatki z realizowanych czynności, korespondencja przedprocesowa, pisma wzywające, podania, udzielone odpowiedzi, dowody doręczenia wezwań do zapłaty i inne istotne dla sprawy dokumenty.

III. Czynności windykacyjne

§ 11.

1. Na procedury windykacyjne składają się następujące czynności:

a) pośrednie:

- wysyłanie do użytkowników informacji o stanie salda,
- upomnienia (wezwania do zapłaty),
- przekazanie informacji o osobach zadłużonych do Krajowego Rejestru Długów,
- przedsądowe wezwanie do zapłaty,
- umieszczanie na stronie internetowej Spółdzielni informacji o zadłużeniach na nieruchomościach,
- umieszczanie na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach informacji o zadłużeniach z podziałem na poszczególne klatki schodowe,
- umieszczenie w rejestrze członków informacji o wysokości zadłużenia z tytułu opłat,

b) bezpośrednio:

- rozmowy w siedzibie Spółdzielni i zawarcie ugody w sprawie spłaty zadłużenia,
- wezwanie na rozmowy z Radą Osiedla,
- odcięcie dopływu ciepłej wody,
- wezwania na rozmowy z Radą Nadzorczą,
- wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni,
- przekazanie dokumentacji windykacyjnej Radcy Prawnemu w celu prowadzenia sądowego ściągnięcia wierzytelności (nakaz zapłaty),
- przekazanie dokumentów Radcy Prawnemu celem wszczęcia postępowania o eksmisję (dotyczy lokatorskiego prawa do lokalu oraz najmu),
- kierowanie spraw do komornika z wnioskiem o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności,
- ustanowienie hipoteki przymusowej na własnościowym prawie do lokalu lub odrębnej własności.

2. Do czynności windykacyjnych zalicza się również

- kontakt bezpośredni, listowy lub telefoniczny z dłużnikiem,
- zachęcanie do korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, np. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego lub pomocy socjalnej,
- pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze lub o obniżonym standardzie.

3. Prowadzący windykację analizują konta czynszowe i decydują, którą z procedur windykacji należy zastosować.

IV. Potwierdzenie salda

§ 12.

1. Raz w roku Spółdzielnia wysyła do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na koniec roku kalendarzowego.
2. Potwierdzenie salda winno zawierać informację, że w razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika, należy uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności w wyznaczonym terminie. W przeciwnym wypadku saldo uznawane jest za zgodne.
3. W przypadku wystąpienia zaległości, potwierdzenie salda jest równoznaczne z wezwaniem do zapłaty.
4. Potwierdzenie salda dostarczane jest poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej adresata lub listownie, na wskazany przez użytkownika adres do korespondencji.

V. Upomnienie

§ 13.

Upomnienie o zapłatę dostarczane jest do osób, które posiadają co najmniej 3-miesięczną zaległość w opłatach.

§ 14.

Osoby prowadzące windykację, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, wysyłają do osób zadłużonych upomnienie z wezwaniem do zapłaty w ciągu 14 dni, oraz informację, że w razie niedotrzymania terminu zapłaty zostanie wszczęta procedura windykacyjna.

§ 15.

Upomnienie dostarczane jest poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej adresata lub listownie, na wskazany przez użytkownika adres do korespondencji.

§ 16.

Po wpłacie należności w wyznaczonym terminie, postępowanie windykacyjne jest zamykane.

§ 17.

W przypadku braku wpłat w wyznaczonym terminie, w następnym miesiącu osoby prowadzące windykację podejmują następujące czynności:

- przekazują do Administracji Osiedlowych wykaz osób zadłużonych, którym należy odciąć dopływ ciepłej wody,
- przekazują wykaz osób zadłużonych celem umieszczenia w informacjach o zadłużeniu.

VI. Odcięcie dopływu ciepłej wody

§ 18.

Odcięcia dopływu ciepłej wody dokonują pracownicy Administracji Osiedlowych na podstawie wykazu dłużników przekazanego przez osoby prowadzące windykację.

Administracja Osiedla kontroluje skuteczność odcięcia dopływu ciepłej wody.

Ponowne podłączenie ciepłej wody następuje po zapłaceniu zadłużenia podstawowego oraz kosztów wezwania i opłaty za zamontowanie wodomierza bądź zawarcia ugody o spłacie zadłużenia w ratach.

W przypadku zapłaty, komórka windykacji informuje Administrację Osiedlowe o wstrzymaniu odcięcia dopływu ciepłej wody.

VII. Wezwanie na rozmowy z Radą Osiedla

§ 19.

Jeżeli zadłużenie przekracza łącznie wysokość 6 miesięcznego wymiaru opłat członkowie Spółdzielni wzywani są na rozmowę z Radą Osiedla.

§ 20.

Wezwanie na rozmowy z Radą Osiedla wysyłane jest do dłużnika listem zwykłym.

§ 21.

Z prowadzonej rozmowy Rada Osiedla sporządza protokół zawierający formę i termin spłaty zadłużenia lub zaznacza fakt niestawiennictwa osób wezwanych na rozmowę.

Rada Osiedla może zwrócić się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wykreślenie lub wykluczenie dłużnika.

§ 22.

Kontrola terminów i wysokości spłaty zadłużenia należy do osób prowadzących windykację.

VIII. Krajowy Rejestr Długów

§ 23.

Do Krajowego Rejestru Długów przekazywane są wszystkie osoby, których zadłużenie jest wyższe niż 3-miesięczny wymiar czynszu.

§ 24.

Dłużnicy umieszczani są w Krajowym Rejestrze Długów po 30 dniach od dnia wysłania listem poleconym, ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, wezwania do zapłaty.

§ 25.

Wykreślenie dłużnika z rejestru następuje po całkowitej spłacie zadłużenia, kosztów korespondencji i wpisu do rejestru.

IX. Ugoda

§ 26.

Ugodę można zawrzeć na każdym etapie czynności windykacyjnych.

§ 27.

Upoważnionymi do zawarcia ugody w imieniu Zarządu Spółdzielni są osoby prowadzące windykację.

§ 28.

Kontrola sposobu i terminowości spłaty należy do osoby, która zawarła umowę ze strony Spółdzielni.

§ 29.

W przypadku systematycznego spłacania zadłużenia, zgodnie z zawartą ugodą, dalsze postępowanie windykacyjne zostaje wstrzymane.

§ 30.

1. W przypadku naruszenia ustalonego terminu lub wysokości spłaty należy podjąć wstrzymane czynności windykacyjne.
2. Ugoda może być zawierana nie częściej niż raz na 2 lata.
3. W przypadku braku wpłaty 3 rat, ugoda zostaje zerwana, co skutkuje decyzją o spłacie całkowitego zadłużenia w terminie 14 dni. Brak wpłat spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową.

X. Rozmowy z Radą Nadzorczą

§ 31.

Jeżeli zadłużenie przekracza wymiar 12-miesięcznego czynszu, Zarząd kieruje wniosek do Rady Nadzorczej o wykreślenie z członkostwa i wzywa dłużnika na rozmowę z Radą Nadzorczą celem złożenia wyjaśnienia.

§ 32.

Wezwanie należy wysłać listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Koszty wysłania wezwania obciążają dłużnika.

§ 33.

1. Kontrola ustaleń zawartych między Radą Nadzorczą a dłużnikiem należy do osób prowadzących windykację.
2. Ewidencję osób wykreślonych lub wykluczonych z członkostwa w Spółdzielni prowadzi Dział Organizacyjny - Członkowski.

§ 34.

W przypadku naruszenia zawartych porozumień, obejmujących 2 pełne okresy płatności, należy wysłać do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty.

§ 35.

Wykaz osób wykreślonych lub wykluczonych przez Radę Nadzorczą z członkostwa w Spółdzielni wraz uchwałą i niezbędnymi dokumentami należy przekazać do Radcy Prawnego celem wszczęcia postępowania o eksmisję (dotyczy lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego).

§ 36.

Od miesiąca następującego po uprawomocnieniu się uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia nalicza opłaty za korzystanie z lokalu w wysokości określonej w planach gospodarczych na dany rok – bez prawa do pożytków z działalności gospodarczej.

XI. Przedsądowe wezwanie do zapłaty

§ 37.

Wezwanie należy wysłać listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Koszt wysyłki obciąża dłużnika.

§ 38.

Jeżeli dłużnik nie wpłaci należności w terminie określonym w wezwaniu, osoby prowadzące windykację, w terminie 14 dni przekazują do Rady Prawnego wszelkie niezbędne dokumenty celem wszczęcia sądowego postępowania o zapłatę.

XII. Najem

§ 39.

Osobom zajmującym lokal na podstawie umowy najmu, które posiadają zadłużenie obejmujące 2 pełne wymiary miesięcznych opłat czynszowych, osoby prowadzące windykację wysyłają wezwanie do uregulowania należności w ciągu 1 miesiąca od daty otrzymania pisma z ostrzeżeniem rozwiązania umowy.

§ 40.

Wezwanie należy wysłać listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Koszty wysyłki obciążają dłużnika.

§ 41.

W przypadku braku wpłat w określonym w wezwaniu terminie, sprawę należy przekazać Radcy Prawnemu celem skierowania sprawy o eksmisję.

XIII. Własnościowe prawa do lokalu i prawo odrębnej własności

§ 42.

1. W przypadku zaległości przekraczających wymiar 3-miesięcznego wymiaru opłat, stosuje się czynności windykacyjne określone w § 11 niniejszego Regulaminu.
2. Niedostosowanie się do terminów określonych w wezwaniu do zapłaty powoduje skierowanie sprawy do Sądu o wydanie nakazu zapłaty.
3. W przypadku otrzymania przez Spółdzielnię nakazu zapłaty należy:
 - w stosunku do lokali, które mają założone księgi wieczyste, wystąpić o wpis hipoteki przymusowej; opłata za wpis do hipoteki obciąża dłużnika,
 - wystąpić do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji należności.

4. W przypadku bezskuteczności egzekucji prowadzonej przez komornika przeciwko właścicielowi posiadającemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej, występuje z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z tych nieruchomości.

XIV. Lokatorskie prawo do lokalu

§ 43.

1. Po prawomocnym wykluczeniu lub wykreśleniu użytkownika z członkostwa, Dział Członkowski - Organizacyjny przekazuje sprawę wraz z aktami członkowskimi Radcy Prawnemu, który niezwłocznie kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego o eksmisję.
2. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku eksmisyjnego, w którym nie orzeczono o prawie użytkownika do lokalu socjalnego, Radca Prawny kieruje sprawę o jej wykonanie w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.
3. W przypadku uzyskania prawomocnego wyroku eksmisyjnego, w którym orzeczono o prawie użytkownika do lokalu socjalnego, Radca Prawny przygotowuje wniosek do właściwych urzędów gmin o przyznanie lokalu lub odszkodowanie za niedostarczenie lokali socjalnych.
4. Wniosek, o którym mowa w ust. 2 i 3 winien być złożony w ciągu 30 dni od otrzymania klauzuli wykonalności.

XV. Najmy i dzierżawy lokali użytkowych lub terenów

§ 44.

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być oznaczone między innymi:
 - maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiedza najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - określony termin wpłacenia przez najemcę lub dzierżawcę wymaganej bezwzględnie kaucji.
2. Wartość kaucji jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni wynikających z zadłużenia najemcy lub dzierżawcy.
3. Spółdzielnia monituje każdorazowo i natychmiast najemcę lub dzierżawcę w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zadłużenia czynszowego.
4. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekracza wartość dwumiesięcznego czynszu, Spółdzielnia, niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 14 dni i jednocześnie informuje dłużnika, posiadającego określone zadłużenie nie mniejsze niż 500 zł, że w razie niedotrzymania terminu płatności skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę.

XVI. Kontrola czynności windykacyjnych

§ 45.

Windykacją kieruje i sprawuje nad nią bieżącą kontrolę Główny Księgowy Spółdzielni.

§ 46.

Kontrola dotyczy:

- 1) terminowości realizacji poszczególnych czynności windykacyjnych,
- 2) zgodności czynności windykacyjnych z postanowieniami umowy windykacyjnej, niniejszego Regulaminu i ewentualnych umów ugody z dłużnikami,
- 3) zgodności czynności windykacyjnych z przepisami prawa, w uzgodnieniu z Radcą Prawnym.

XVII. Postanowienia końcowe

§ 47.

1. Czynności windykacyjne przedsądowe określone w niniejszym Regulaminie nie powinny przekraczać następujących terminów:
 - dla członków zadłużonych posiadających lokale mieszkalne na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 12 miesięcy,
 - dla osób zadłużonych posiadających lokale mieszkalne na zasadzie umowy najmu - 4 miesiące,
 - dla osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadającymi lokale na zasadach własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności - 6 miesięcy,
 - dla osób posiadających założoną księgę wieczystą, celem obciążenia hipoteką - 4 miesiące.
2. Na każdym etapie windykacji możliwe jest zawarcie ugody, o której mowa w § 26 - 30 Regulaminu.

§ 48.

W przypadku osób posiadających zadłużenie z tytułu spłaty kredytów długoterminowych czynności windykacyjne określone w Regulaminie stosuje się odpowiednio.

§ 49.

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni, odpowiednie ustawy i zawarte umowy.