

REGULAMIN
zasad postępowania przy prowadzeniu
windykacji należności
w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

Tekst jednolity.

Postanowienia ogólne.

§ 1.

Regulamin określa zasady i tryb postępowania windykacyjnego do wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni (dłużników) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia należnych opłat czynszowych.

§ 2.

1. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu należnych opłat od;
 - 1) Członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali,
 - 2) Osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
 - 3) Członków Spółdzielni posiadających odrębną własność lokali,
 - 4) Osób nie będących członkami Spółdzielni, które posiadają odrębną własność lokali,
 - 5) Osób zajmujących lokale Spółdzielni bez tytułu prawnego.
2. Osoby wymienione w ust. 1 obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, zgodnie z odrębnymi przepisami. Ponadto osoby wymienione w ust. 1 pkt 1-4 wnoszą opłatę na fundusz remontowy.

§ 3.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) wierzytelności –to wymagalna kwota pieniężna obciążająca dłużnika, naliczona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawowymi oraz statutowymi, uwzględniająca odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
 - b) dłużnik- to osoba /podmiot, zobowiązany do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,

§ 4.

1. Od niewpłaconych w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od wartości zadłużenia.
2. Użytkownikom lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczek.

§ 5.

1. Na pisemną prośbę Dłużnika w sytuacjach uzasadnionych,
 - a) Rada Nadzorcza może podjąć decyzję o:
 - umorzeniu naliczonych odsetek lub ich części,
 - b) Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o:
 - rozłożeniu zaległości na raty,
 - odroczeniu terminu spłaty zaległość,
 - zawieszeniu naliczania odsetek.
2. Szczegółowe zasady naliczania odsetek za nieterminowe uiszczanie opłat oraz ustalenie warunków dokonywania odstępstw od ich egzekwowania określa oddzielny Regulamin naliczania odsetek od zaległości czynszowych oraz ustalenia warunków dokonywania odstępstw od ich egzekwowania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

Procedura windykacji.

§ 6.

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności prowadzone są przez Kancelarię Radcy Prawnego.

§ 7.

Spółdzielnia podejmuje następujące czynności windykacyjne:

- 1) **Działania przedsądowe** – podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty wierzytelności:
 - kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny,
 - propagowanie korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych,
 - pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze lub o niższym standardzie.
 - wezwania do zapłaty: przesądowe,
 - występowanie do Urzędu Miasta w sprawie wskazania lokalu socjalnego dla dłużników,
 - ustalanie dodatkowych terminów spłat i ciągły monitoring spłat zaległości,
 - sporządzanie i dostarczanie użytkownikom lokali sald,
- 2) **Postępowanie sądowe** – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania wierzytelności - kierowanie do sądu pozwów o zapłatę lub eksmisję.
- 3) **Postępowanie egzekucyjne**:
 - kierowanie do dłużnika przedegzekucyjnego wezwania z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej,
 - kierowanie do komornika wniosków o egzekucję należności,
 - wykonanie eksmisji po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego,
 - kierowanie spraw do komornika o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, po uprzednim wykreśleniu lub wykluczeniu członka ze Spółdzielni i uzyskaniu nakazu zapłaty,
 - występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

§ 8.

Dłużników, którzy zalegają z płatnościami czynszowymi wobec Spółdzielni dzieli się na trzy grupy:

- **I grupa** – przy zaległościach nie przekraczających 2 miesięcznego wymiaru czynszu przypadającego na dany lokal,
- **II grupa** – zaległości czynszowe nie przekraczające 3 miesięcznego wymiaru czynszu przypadającego na dany lokal,
- **III grupa** – zaległości czynszowe przekraczające 3 miesięczny wymiar czynszu przypadającego na dany lokal.

§ 9.

1. W stosunku do dłużników I i II grupy dział czynszów oraz Kancelaria Radcy Prawnego na podstawie comiesięcznych wydruków sald i obrotów monitorują stan zaległości – ograniczając się do działań przedsądowych.
2. Do dłużników III grupy zalegających z zapłatą powyżej 3 miesięcy Kancelaria Radcy Prawnego wysyła wezwania do zapłaty. W wezwaniu określa się 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę i kosztami upomnienia (np. koszty wezwań, opłat pocztowych za wysyłki). Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje natychmiastowe skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty.
3. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Kancelaria Radcy Prawnego kieruje pozew do sądu.
4. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym Kancelaria Radcy Prawnego wysyła wezwanie do dobrowolnej zapłaty. W przypadku braku zapłaty kieruje sprawę do egzekucji komorniczej.
5. Przy zadłużeniu członków Spółdzielni przekraczającym 6-cio krotny wymiar czynszu , na podstawie danych z księgowości czynszowej, Zarząd kieruje do

Rady Nadzorczej wniosek o wykluczenie zadłużonego z członkostwa Spółdzielni.

6. Do zadłużonego wysyła się pismo, w którym zawiadamia się go o skierowaniu wniosku, o którym mowa w ust. 5 do Rady Nadzorczej z ustalonym terminem posiedzenia, na którym w/w wniosek ma być rozpatrywany.
7. Postępowanie określone w ust. 5 i 6 jest wszczynane przez Zarząd wobec dłużników, którzy nie zawarli ze Spółdzielnią porozumienia na ratałną spłatę zadłużenia i nie wywiązują się ze swoich zobowiązań określonych porozumieniu, o którym mowa w § 13 ust. 6.
8. Decyzję o wykluczeniu (bądź oddaleniu wniosku o wykluczeniu) podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały.
9. Z dniem uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia stwierdza wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i nalicza opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości określonej odrębnymi przepisami.
10. W przypadku, gdy wykluczonemu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu Zarząd wzywa wykluczonego do opuszczenia tego lokalu w terminie określonym w Statucie.
11. W przypadku, gdy do lokalu, na którym powstało zadłużenie wykluczony ma spółdzielcze własnościowe lub prawo odrębnej własności Zarząd żąda, we właściwym trybie procesowym, sprzedaży tego prawa w drodze licytacji.
12. Jeżeli w statutowo określonym terminie wykluczony nie opuści lokalu, do którego posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo, Zarząd natychmiast po upływie tego terminu, kieruje pozew o jego eksmisję z tego lokalu.
13. W celu zabezpieczenia oznaczonej i równoważnej określonemu zadłużeniu wierzytelności Spółdzielni Zarząd jednocześnie z działaniami określonymi w ust. 11 obciąża lokal dłużnika, dla którego założona jest księga wieczysta, odpowiednią hipoteką. Opłatę za wpis do hipoteki ponosi dłużnik.

§ 10.

1. Spółdzielnia raz w roku wysyła do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych lokali potwierdzenia sald.
2. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.
3. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym wypadku saldo uznawane jest za zgodne.

§ 11.

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 nie przeterminowanych o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności, wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.

§ 12.

1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem o którym mowa w ust. 3 lit b i c oraz posiadania dodatkowych informacji.
2. Wierzytelności uznaje się za nieściągalne w dacie uprawomocnienia się postanowienia.
3. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie:
 - a) protokołem sporządzonym przez Kancelarie Radcy Prawnego 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.
 - d) Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodu.
 - e) Kancelaria Radcy Prawnego przygotowuje wniosek z dokładnym opisem i przedkłada go Zarządowi.
 - f) Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd.

§ 13.

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 Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty wierzytelności.
3. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale mieszkalne, a Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.
4. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte między dłużnikiem i Zarządem „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia”.
5. Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:
 - warunki określone w porozumieniu będą nieprzestrzegane,
 - dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię.
6. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z nie dotrzymania 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.
7. Maksymalne okresy spłaty zadłużenia wynoszą:
 - 18 m-cy - w przypadku pierwszego porozumienia;
 - 12 m-cy - w przypadku powtórnie zawieranego;
 - 6 m-cy - w przypadku porozumienia zawartego po raz trzeci.

§ 14.

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

**Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących
najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni.**

§ 15.

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być oznaczone m.in.:
 - maksymalny okres zwłoki w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - wartość miesięcznej opłaty naliczonej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu. Wartość tej opłaty nie może być niższa niż 150 % wartości umownego czynszu pobieranego za ten lokal.
2. Spółdzielnia monituje każdorazowo i natychmiast najemcę lub dzierżawcę w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zadłużenia czynszowego.
3. 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 wyżej określone zadłużenie nie mniejsze jednak niż 500,00 zł (pięćset złotych), że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę.

§ 16.

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

Postanowienia końcowe.

§ 17.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej
Nr 18/12 z dnia 17 września 2012r.
2. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem ***01 października 2012r.***

3. Niniejszy tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany dokonane przez Radę Nadzorczą uchwałą nr **40/15** z dnia **23.11.2015r.** i obowiązują *od dnia uchwalenia.*