Postanowienia ogólne

Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady podejmowania czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odzyskania, za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach, należności od dłużników Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone są zgodnie z zachowaniem zasad kompetencji i reprezentacji Spółdzielni oraz obowiązujących przepisów prawa.

§1

1. Windykacja wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel" prowadzona jest przez pracowników następujących jednostek organizacyjnych Spółdzielni:
   a) pracowników zespołu ds. windykacji
   b) pracowników działu finansowo - księgowego
   c) administratorów budynków/osiedli - w Dziale Administracji
   d) pracownika ds. członkowsko - mieszkaniowych
   e) kancelarii adwokackiej.
2. Każdy z pracowników Spółdzielni obowiązany jest do szczególnej dbałości w wykonywaniu zakresu obowiązków związanych z powstałą wierzytelnością wobec Spółdzielni wynikających z rozliczeń finansowych związanych z lokalami, których spółdzielnia jest zarządcą i administratorem.
3. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie do wierzytelności powstałych z tytułu:
   a) opłat eksploatacyjnych należnych od członków Spółdzielni, bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem użytkowanych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, miejsc postojowych i garaży
   b) opłat eksploatacyjnych należnych od osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, garażu lub miejsca postojowego znajdujących się w zasobach Spółdzielni
   c) odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokali Spółdzielni
   d) czynszów z tytułu najmu lokali
   e) innych wierzytelności pieniężnych przysługujących Spółdzielni od podmiotów trzecich.

§2

1. Obowiązki pracowników spółdzielni w procesie windykacji wierzytelności polegają na:

a) udostępnianiu aktualizowanej na bieżąco bazy danych w zakresie lokali w zasobach Spółdzielni zgłaszanych do zamiany lub zbycia, objętych zapytaniem komornika w związku z wszczętymi postępowaniami egzekucyjnym z nieruchomości, objętych postępowaniem egzekucyjnym

b) analizowanie zadłużenia pod kątem skierowania sprawy do sądu

c) sporządzanie wezwań do zapłaty i przygotowania ugód dotyczących spłaty zadłużenia

d) przygotowania pozwów o zapłatę po uprzednim opracowaniu przez kancelarię adwokacką

e) wszczynanie postępowań egzekucyjnych

f) prowadzenie korespondencji z komornikiem i kancelarią adwokacką w zakresie toczących się postępowań egzekucyjnych i sądowych - w miarę potrzeb wynikających z tego tytułu

g) przeprowadzania wywiadów środowiskowych dotyczących sytuacji materialnej dłużników.

2. Kancelaria adwokacka nadzoruje pod względem formalno-prawnym postępowanie windykacyjne wewnątrzspółdzielcze, sporządza pisma procesowe w procedurach sądowych. Uczestniczy w rozprawach przed sądami powszechnymi - w przypadku zaistnienia takiej konieczności.

§3

1. Windykacja wierzytelności prowadzona wewnątrz spółdzielni polega na odzyskiwaniu wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel” następuje w następujący sposób:

   a) postępowaniu wstępnym (przedsądowe)

   b) postępowaniu sądowym

   c) postępowaniu egzekucyjnym

   d) postępowaniu ugodowym

2. Postępowanie wstępne rozpoczyna się z chwilą stwierdzenia braku wpłaty opłaty w statutowym terminie. W miarę możliwości technicznych i posiadanej bazy danych adresowych Dłużników, za pośrednictwem urządzeń elektronicznych tj. telefonicznie, pocztą elektroniczną, sms. Podejmowane są czynności zmierzające do:

   a) uzyskania zapłaty na rachunek bankowy

   b) zawarcia ugody z Dłużnikiem.

3. Postępowanie wstępne wobec użytkowników posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu:

a) w przypadku powstania zaległości w wysokości dwumiesięcznych opłat. Spółdzielnia wysyła do Dłużnika wezwanie do zapłaty z określeniem terminu uregulowania zaległości. W aktach Spółdzielni pozostawia się kopię wezwania do zapłaty z udokumentowaniem wysłania oryginału wezwania za pośrednictwem: osoby upoważnionej przez Spółdzielnię bądź poczty - listem zwykłym. Na tym etapie postępowania upominawczego dopuszcza się możliwość przesyłania korespondencji za pośrednictwem poczty elektronicznej.

b) po bezskutecznym upływie ustalonego w wstępnym wezwaniu do zapłaty terminu wpłaty, nie później niż gdy zaległości w opłatach przekraczają kwotę czteromiesięcznych opłat, Spółdzielnia wysyła listem poleconym do Dłużnika ostateczne wezwanie do zapłaty z określeniem 7 dniowego terminu uregulowania zadłużenia wraz z wysokością podlegających spłacie odsetek za zwłokę oraz kolejnej opłaty z tytułu wszczętego postępowania windykacyjnego. W aktach Spółdzielni pozostawia się dokument potwierdzający wysłanie listem poleconym do Dłużnika ostatecznego wezwania do zapłaty.

4. Postępowanie wstępne wobec najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych i garaży:

a) postępowanie wstępne rozpoczyna się w przypadku powstania zaległości w wysokości jednomiesięcznej opłaty. Spółdzielnia wysyła do Dłużnika wezwanie do zapłaty z określeniem terminu ich uregulowania. W aktach Spółdzielni pozostawia się kopię wezwania do zapłaty z udokumentowaniem wysłania oryginału wezwania za pośrednictwem: osoby upoważnionej przez Spółdzielnię bądź poczty – listem zwykłym. Dopuszcza się również możliwość przesłania korespondencji pocztą elektroniczną.

b) po bezskutecznym upływie ustalonego w wezwaniu do zapłaty terminu wpłaty, Spółdzielnia wysyła do Dłużnika listem poleconym ostateczne wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem 7 -dniowego terminu do uregulowania zadłużenia oraz wysokością podlegających spłacie odsetek za zwłokę i kosztów postępowania windykacyjnego. W aktach Spółdzielni pozostawia się dokument potwierdzający wysłanie do Dłużnika ostatecznego wezwania do zapłaty. Brak spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie stanowi podstawę do niezwłocznego wszczęcia postępowania sądowego.

5. Postępowanie upominawcze określone w pkt 4 stosuje się odpowiednio wobec osób nie wywiązujących się z zobowiązań finansowych wynikających z umów najmu i innych umów cywilno-prawnych zawartych ze Spółdzielnią. Dodatkowo z chwilą wszczęcia postępowania następuje rozwiązanie umowy najmu bądź innej umowy cywilno-prawnej, w trybie określonym w tej umowie. Dochodzenie odszkodowania od urzędów miast w związku z niewskazaniem lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku eksmisyjnego, pomieszczenia tymczasowego w toku egzekucji.

a) W przypadku niewskazania przez właściwy terytorialnie urząd miasta lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego Zespół ds. Windykacji wylicza należne

odszkodowanie i występuje do właściwego terytorialnie urzędu miasta z żądaniem zapłaty.

b) Zespół ds. windykacji wysyła do właściwego terytorialnie urzędu miasta wezwanie do zapłaty odszkodowania w formie noty obciążeniowej wyznaczając 30-dniowy termin do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

c) Wezwanie do zapłaty winno być wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

d) Po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty Zespół ds. Windykacji przygotowuje wniosek o wszczęcie postępowania sądowego przeciwko właściwemu terytorialnie urzędowi miasta o odszkodowanie, wraz z niezbędnymi dokumentami do kancelarii prawnej celem wszczęcia postępowania.

e) Kancelaria prawna wnosi pozew do sądu o odszkodowanie, a po uprawomocnieniu się wyroku występuje do sądu o nadanie wyrokowi klauzuli wykonalności, po uzyskaniu informacji z Zespołu ds. Windykacji o braku wpłaty.

6. Postępowanie sądowe.

a) postępowanie sądowe rozpoczynane jest po przeprowadzeniu procedury upominawczej lub gdy powstała zaległość jest kolejną w przeciągu 6 miesięcy obrachunkowych od powstania poprzedniej. Po bezskutecznym upływie terminu spłaty zaległości określonych w ostatecznym wezwaniu do zapłaty bezzwłocznie sporządza się pozew do właściwego sądu powszechnego o wydanie nakazu zapłaty przy pomocy kancelarii adwokackiej.

b) w przypadku spraw nieskomplikowanych pod kątem dowodowym i stosunkowo prostych do rozstrzygnięcia istnieje możliwość rozpatrywania spraw przez elektroniczne postępowanie upominawcze EPU.

c) po otrzymaniu z sądu tytułu egzekucyjnego Spółdzielnia kieruje wniosek o wszczęcie egzekucji do komornika sądowego. Spółdzielnia współpracuje z komornikiem i monitoruje jego działania.

d) w przypadku złożenia przez Dłużnika, po wszczęciu postępowania egzekucyjnego, wniosku o zawarcie ugody na ratalną spłatę zadłużenia, Spółdzielnia może zawiesić lub
umorzyć postępowanie egzekucyjne na czas trwania ugody. Po jej wypełnieniu postępowanie egzekucyjne zostaje umorzone, a jego koszty pokrywa Dłużnik. W przypadku zerwania ugody, postępowanie egzekucyjne jest natychmiast wznawiane.

7. Postępowanie ugodowe.

a) w uzasadnionych przypadkach, na wniosek Dłużnika, zalegającego ze spłatami opłat Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na ratalną spłatę powstałego zadłużenia wraz z naliczonymi odsetkami za zwłokę oraz powstałymi kosztami postępowania

windykacyjnego, spisując stosowną ugodę. Ugoda może być zawarta na każdym etapie postępowania windykacyjnego. Warunkiem zawarcia a także skuteczności zawartej ugody jest wnoszenie opłat na bieżąco w toku całego okresu trwania ugody.

b) warunkiem zawarcia, a także skuteczności zawartej ugody jest wnoszenie opłat za bieżące należności za dany miesiąc, na bieżąco również winny być regulowane należności wynikające z wszelkiego rodzaju rozliczeń kosztów eksploatacji, jak również bieżące spłaty należności wynikające z podpisanej ugody w ciągu całego okresu jej trwania.

c) termin ostatecznej spłaty zadłużenia jak również ilość rat spłaty zależna jest od sytuacji i możliwości finansowych Dłużnika, wynikających z jego oświadczenia, wywiadu środowiskowego oraz innego rozpoznania przeprowadzonego przez Spółdzielnię. Całkowity okres spłaty zadłużenia objętego ugodą nie powinien być dłuższy niż 12 miesięcy.

d) w przypadku, gdy ze względu na wysokość kwoty zadłużenia bądź naliczonych odsetek za zwłokę, niemożliwa jest spłata zaległości w przeciągu 12 miesięcy, wobec szczególnie trudnej sytuacji finansowej Dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przedłużenie okresu spłaty zobowiązań objętych ugodą.

e) Koszty prowadzonego postępowania windykacyjnego w całości obciążają Dłużnika.

Postanowienia końcowe

§4

1. Zespół ds. Windykacji zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji kosztów i wpłat w każdej sprawie windykacyjnej tak, aby:

   a) na datę prawomocności orzeczenia sądowego zaksięgowane zostały wszystkie zasądzone od dłużnika koszty procesu

   b) od daty wszczęcia postępowania egzekucyjnego w celu egzekucji należności pieniężnych księgowane były wszystkie koszty egzekucyjne

   c) od dnia wezwania do zapłaty do dnia całkowitej spłaty zadłużenia wraz z kosztami procesu i egzekucji księgowane były wszystkie inne koszty i wszelkie wpłaty na poczet określonego zadłużenia.

2. O stanie windykacji wierzytelności Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Marcel” informowana jest przez Zarząd Spółdzielni dwa razy w roku :

   a) za okres od I-VI

   b) za okres od I- XII