

REGULAMIN
WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŚRÓDMIEŚCIE” W RADOMIU.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i zasady postępowania w dochodzeniu należności z tytułu zadłużeń czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Działalność windykacyjna związana jest z monitorowaniem stanu zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także podejmowaniem wszelkich czynności formalno-prawnych mających na celu odzyskanie zaległości czynszowych.
3. Postępowanie windykacyjne dzieli się na 3 etapy :
 - postępowanie wstępne prowadzone przez Dział Księgowości,
 - postępowanie sądowe,
 - postępowanie egzekucyjne.Postępowanie sądowe, włącznie z uzyskaniem klauzuli wykonalności, postępowanie egzekucyjne i procedurę eksmisyjną prowadzi Radca prawny.
4. Na każdym etapie postępowania wstępnego możliwe jest zawarcie ugody z dłużnikiem na spłatę zaległości czynszowych. Dopuszczalne jest również zawarcie ugody po uzyskaniu przez Spółdzielnię Nakazu zapłaty jednakże przed skierowaniem tytułu wykonawczego do egzekucji komorniczej, o ile dłużnik wystąpi z wnioskiem do Zarządu o zawarcie ugody na spłatę zasądzonych należności wraz z kosztami procesu.

II. WSTĘPNE POSTĘPOWANIE WINDYKACYJNE.

§ 2.

1. Jeżeli zaległość z tytułu opłat czynszowych za lokal mieszkalny przekroczy kwotę 2000zł, a za lokal użytkowy 2 pełne okresy płatności Dział Księgowości wysyła listem poleconym wezwanie do zapłaty zaległości czynszowych wraz z wyliczonymi odsetkami w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania pod

rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
Wezwanie do zapłaty należy wysłać do wszystkich osób dorosłych mieszkających w zadłużonym lokalu.

III. SĄDOWE DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI.

§ 3.

1. W przypadku nieuregulowania należności w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty, Dział Księgowości przekazuje dokumenty Radcy prawnemu celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w terminie 30 dni od daty wyznaczonej w wezwaniu do zapłaty.
2. Radca prawny prowadzi Repertorium spraw sądowych.
3. Po uprawomocnieniu się nakazu zapłaty lub wyroku i nieuregulowaniu przez dłużnika zasądzonych należności Radca prawny występuje do Sądu z wnioskiem o nadanie orzeczeniu sądowemu klauzuli wykonalności. Otrzymaany tytuł wykonawczy staje się podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
4. Przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, bądź prawie odrębnej własności Radca prawny na wniosek Zarządu występuje z wnioskiem do Sądu o wydanie dalszego tytułu wykonawczego celem wpisania hipoteki na nieruchomości dłużnika.

IV. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI W TRYBIE EGZEKUCJI KOMORNICZEJ.

§ 4.

1. Po otrzymaniu tytułu wykonawczego Radca prawny składa stosowny wniosek do Komornika Sądowego.
2. We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego należy wskazać sposób prowadzenia egzekucji poprzez określenie do jakiego majątku lub wierzytelności egzekucja jest kierowana.
3. Jeżeli w ciągu 3-ch miesięcy od daty doręczenia zajęcia określonych wierzytelności nie rozpocznie się przekazywanie przez Komornika środków finansowych na konto Spółdzielni Radca prawny przeprowadza rozmowę z Komornikiem o stanie postępowania egzekucji w danej sprawie i sporządza na tę okoliczność notatkę służbową.
4. W zależności od okoliczności sprawy między innymi wielkości zadłużenia oraz tytułu prawnego do lokalu mogą być zgłoszone dalsze wnioski egzekucyjne np. o rozszerzenie toczącego się już postępowania egzekucyjnego o egzekucję z nieruchomości i prowadzenie egzekucji z tych praw. W/w wnioski winny być uzgodnione i zaakceptowane przez Zarząd.

5. W przypadku bezskuteczności egzekucji roszczeń pieniężnych Komornik wydaje Postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, które doręcza Spółdzielni, zwracając jednocześnie tytuł wykonawczy wraz ze wzmianką opatrzoną datą o bezskuteczności egzekucji. Od tej daty rozpoczyna się ponownie bieg 10-letniego terminu przedawnienia do dochodzenia zasądzonego roszczenia, a w przypadku odsetek 3-letniego terminu przedawnienia.

V. DALSZE CZYNNOŚCI WINDYKACYJNE I ZABEZPIECZAJĄCE W DOCHODZENIU ZASĄDZONYCH NALEŻNOŚCI.

§ 5.

W przypadku wydania przez Komornika Postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego z powodu bezskuteczności Dział Księgowości wspólnie ze Specjalistą ds. Członkowsko-Mieszkaniowych oraz Radcą prawnym analizują możliwość uzyskania przez dłużnika np. źródła dochodu w postaci świadczenia emerytalnego (nr. PESEL), bądź na podstawie innych pozyskanych informacji świadczących o tym, iż sytuacja materialna dłużnika po upływie określonego czasu może się zmienić (np. osoby młode mogące podjąć zatrudnienie) w celu określenia terminu ponownego wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Określenie terminu ponownego wszczęcia egzekucji winno również uwzględniać zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni poprzez przerwanie biegu przedawnienia przez czynność egzekucyjną (np. roszczeń odsetkowych w danej sprawie).

§ 6.

Dział Księgowości zobowiązany jest do sporządzania sprawozdań w okresach półrocznych z działań windykacyjnych dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

Niniejszy Regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 10 z dn. 27.02.2015 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Jadwiga Surmaczyńska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Wojciech Papiz

RADCA PRAWNY
Anna Bukowiecka
KL-R-75

UGODA
spłaty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych należnych Spółdzielni
Mieszkaniowej „ŚRÓDMIEŚCIE” w Radomiu.

W dniur. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową "ŚRÓDMIEŚCIE"
w Radomiu reprezentowaną przez :

1.-

2.-
a

Panem(ią) zamieszkałym(a)

w przy ul.

legitymującym(a) się dowodem osobistym seria numer

PESEL została zawarta ugoda następującej treści :

§ 1.

Strony oświadczają, że na dzień zawarcia ugody na lokalu mieszkalnym położonym

w Radomiu przy ul. nr. , który przysługuje

Panu(i) na zasadzie

..... widnieje

zadłużenie stwierdzone prawomocnym wyrokiem* , nakazem zapłaty* sygn.akt

..... , wyliczeniem księgowym w kwocie.....

słownie(.....)

§ 2.

Pan(i) zobowiązuje się do spłaty zadłużenia

* niepotrzebne skreślić

określonego w §1 w miesięcznych ratach, każda z nich w kwocie
po zł, płatnych w terminie do 30 dnia każdego miesiąca
począwszy od, łącznie z bieżącym regulowaniem należnych
opłat.

§ 3.

W przypadku niedotrzymania warunków spłaty zadłużenia określonego w § 2,
a polegających na uchybieniu terminom płatności poszczególnej raty bądź jej wysokości,
roszczenie Spółdzielni o zapłatę całości zadłużenia staje się wymagalne i będzie
dochodzone na drodze postępowania sądowego*, egzekucyjnego*.

§ 4.

Ugodę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej
ze stron.

*niepotrzebne skreślić