

Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pucku.

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003 poz. 1116 ze zm.) ,
- ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 poz. 903 ze zm.)
- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2003 poz. 1848 ze zm.)
- Kodeksu Cywilnego.
- Statutu Spółdzielni z czerwca 2018 roku.

Zasady ogólne

§ 1.

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Pucku dotyczą opłat o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych należnych Spółdzielni od :
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, zwanych dalej lokatorami.
2. Za opłaty solidarnie z lokatorami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 2.

Opłaty za użytkowanie lokali zgodnie ze Statutem Spółdzielni wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.

§ 3.

Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 4.

W przypadku nie wskazania przez lokatora, które należności podlegają zapłacie, wpłacane kwoty zaliczane są w następującej kolejności na poczet:

1. odsetek za zwłokę.
2. zaległości głównej – długu najdawniej wymagalnego.

Procedury windykacyjne

§ 5.

Działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię obejmują następujące etapy:

1. Wezwanie do zapłaty.
2. Przedsądowe wezwanie do zapłaty.
3. Postępowanie sądowe.
4. Postępowanie egzekucyjne.

§ 6.

1. Wezwanie do zapłaty dla osób u których stan zadłużenia wynosi dwa i więcej miesięcy wystawia się po 17- tym dniu miesiąca lutego, maja, sierpnia, listopada. Zadłużenia jednomiesięczne - na ostatni dzień wymienionych miesięcy.
2. Wezwania umieszcza się w skrzynce pocztowej dłużnika lub wysyła listem zwykłym na wskazany adres korespondencyjny, bądź wysyła na podany adres mailowy dłużnika.
3. Częstotliwość wystawiania wezwań do zapłaty, w zależności od potrzeb, może być większa niż wskazana w ust. 1.

§ 7.

1. W przypadku nie uregulowania należności w pełnej wysokości lub kwocie która znacznie zmniejsza zadłużenie i w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty a także nieregulowanie bieżącej opłaty za mieszkanie, Spółdzielnia wysyła przedsądowe wezwanie do zapłaty zaległości obejmującej minimum 5 miesięcy zadłużenia.
2. Wezwanie zawiera pouczenie, że w przypadku braku zapłaty w podanym terminie, sprawa o zapłatę zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania. Wezwanie to jest doręczane dłużnikowi za pośrednictwem gospodarza domu za pokwitowaniem lub wysyłane listem poleconym na wskazany adres do korespondencji.

§ 8.

Po bezskutecznym upływie terminu określonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Koszty sądowe w całości obciążają dłużnika.

§ 9.

Jeżeli sprawa zadłużenia znajduje się już w Sądzie, następujące po tym czasie wpłaty dokonywane przez dłużnika bez wskazania jaki jest tytuł wpłaty a także nadwyżki z rozliczenia mediów tj. zimnej i ciepłej wody oraz rozliczenia centralnego ogrzewania, zaliczane są na bieżące opłaty za mieszkanie.

§ 10.

Po uzyskaniu prawomocnego wyroku lub nakazu zapłaty i braku dobrowolnej zapłaty należności przez dłużnika, Spółdzielnia występuje do komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego celem przeprowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużnika, w tym w ostateczności z lokalu mieszkalnego. Koszty egzekucji obciążają dłużnika.

§ 11.

Jeżeli sprawa zadłużenia znajduje się już u komornika, następujące po tym czasie wpłaty dokonywane przez dłużnika bez wskazania jaki jest tytuł wpłaty a także nadwyżki z rozliczenia mediów tj. zimnej i ciepłej wody oraz rozliczenia centralnego ogrzewania, zaliczane są na bieżące opłaty za mieszkanie.

§ 12.

Wpłaty komornika wyegzekwowane od dłużnika są zaliczane w następującej kolejności:

1. zasądzony zwrot kosztów sądowych
2. zwrot kosztów zastępstwa w egzekucji
3. zwrot zapłaconych przez Spółdzielnię zaliczek komorniczych
4. należność główna
5. odsetki.

Rozłożenie na raty

§ 13.

Dłużnik może złożyć do Zarządu Spółdzielni pismo z wnioskiem o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia, podając termin spłaty i wysokość miesięcznej raty lub o odroczenie terminu spłaty.

Zgoda Zarządu Spółdzielni na ratalną spłatę zadłużenia lub odroczenie terminu spłaty udzielana jest na piśmie i przesyłana dłużnikowi listem zwykłym. Zarząd może ustalić inny termin spłaty zadłużenia niż proponowany przez dłużnika.

§ 14.

Bezwzględny warunkiem wyrażenia zgody Zarządu na ratalną spłatę zadłużenia jest:

1. zobowiązanie dłużnika do uregulowania wszelkich innych kosztów związanych z windykacją należności tj. kosztów wycofania pozwu z Sądu i kosztów umorzenia egzekucji komorniczej, które Spółdzielnia będzie musiała zapłacić komornikowi.
2. regulowanie bieżących opłat za mieszkanie.

§ 15.

Wpłaty dokonywane przez dłużnika w pierwszej kolejności będą zaliczane na pokrycie kosztów wymienionych w § 14 ust. 1 regulaminu.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr *9/2020*/2020 Zarządu Spółdzielni z dnia *02.06.2020* 2020 r.

