

ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych oraz użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkina-Północ” w Łodzi z dnia 27.01.2022 roku

§ 1

Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym dokumencie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia – Północ” dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni, w tym najemców (zwanym dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni.
2. Wobec użytkowników lokali z najdłuższym okresem nie wnoszenia opłat oraz najwyższymi kwotami zadłużenia zalegających z opłatami prowadzone są działania windykacyjne.
3. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez stanowisko ds. Windykacji wspomagane przez Dział Ewidencji Opłat oraz przez Radcę Prawnego.
4. Zadłużeniem danego dłużnika jest suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat za użytkowanie lokalu,
 - 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - 3) kosztów postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.

§ 2

Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze dotyczące użytkowników lokali, w tym najemców

1. Postępowanie prowadzone przez stanowisko ds. windykacji :

a.) Postępowanie przedsądowe

- a1. Pracownik sprawdza stan zaległości co najmniej 2 razy w miesiącu. Na tą okoliczność pozyskuje listy dłużników. Na ich podstawie typuje lokatorów o największej wysokości zadłużenia. Kieruje do nich wezwania do zapłaty i określa 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami z tytułu opóźnienia oraz propozycją podjęcia mediacji. Efektem tych działań jest spłata przez część dłużników zadłużenia lub zawarcie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia.
- a2. Pracownik stanowiska ds. windykacji wystosowuje monity przesądowe. Na tym etapie również możliwe jest podjęcie przez dłużników mediacji.

b.) Postępowanie sądowe oraz komornicze

Prowadzone jest w stosunku do osób, które pomimo wezwania do mediacji nie zawarły porozumienia o spłacie długu oraz osób zalegających za kolejne okresy płatności w przypadku gdy w stosunku do poprzedniego okresu zadłużenia prowadzone jest postępowanie sądowe lub komornicze.

b1. Sporządzenie pozwu

b2. Uzyskanie tytułu wykonawczego

b3. Wystosowywanie wezwań przedkomorniczych (w przypadku dłużników z wydanymi kolejnymi tytułami wykonawczymi nie jest to warunek konieczny)

b3. Kierowanie prawomocnych orzeczeń sądowych na drogę egzekucji komorniczej

2. Składanie sprawozdań z działalności windykacyjnej

W odstępach kwartalnych pracownik stanowiska ds. windykacji przedstawia Zarządowi sprawozdanie z podejmowanych działań windykacyjnych, a ten z kolei przedstawia je Radzie Nadzorczej

§ 3

Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia.
2. Podstawą możliwości ratalnej spłaty zadłużenia jest złożenie przez dłużnika „Zobowiązania do spłaty zadłużenia w ratach”, którego wzór stanowi załącznik do niniejszych zasad postępowania windykacyjnego.
3. Przedmiotem porozumienia zależnie od etapu postępowania windykacyjnego jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na które składa się:
 - 1) zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu,
 - 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
 - 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Dłużnik zobowiązuje się wpłacać łączną kwotę zadłużenia wskazanego w pkt.3 w comiesięcznych ratach, a także opłaty bieżące z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu w pełnej wysokości do wskazanego w porozumieniu dnia każdego miesiąca. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.

5. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne. Zostaje ono automatycznie podjęte w przypadku:

1) braku wpłat lub wpłat niższych niż zadeklarowane,

2) gdy dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu SM Retkinia-Północ

Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

* natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,

* podjęciem zawieszonych postępowań windykacyjnych, co wiąże się ze skierowaniem sprawy na drogę sądową lub komorniczą oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych w stosunku do zaległości nie objętych porozumieniem

6. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia spłaty zadłużenia w ratach wynosi 36 miesięcy.

§ 4

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

Terminy zapłat, ustalone zasady odszkodowań określa umowa najmu lub dzierżawy.

1. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy 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, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę a następnie złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, po uzyskaniu tytułu wykonawczego

2. Jak w przypadku lokali mieszkalnych możliwe jest podjęcie mediacji oraz złożenie wniosku o możliwość spłaty zadłużenia w ratach

4. Etapy działań sądowych i komorniczych w przypadku lokali użytkowych analogicznie jak w przypadku lokali mieszkalnych opisanych w § 2 pkt b

§ 5

Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Zobowiązania do spłaty zadłużenia lokalu mieszkalnego w ratach”, stanowiący załącznik Nr 1.

2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym dokumencie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

Niniejsze zasady zostały przyjęte do stosowania uchwałą Zarządu z dnia 27.01.2022 roku nr 4/2022 i obowiązują od dnia uchwalenia do czasu uchylenia lub zmiany.

Załącznik Nr 1

„Zobowiązanie do spłaty zadłużenia lokalu mieszkalnego w ratach”

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”

Otrzymują:

1. P
2. E
3. T
4. KC
5. EW
6. KU
7. PO-aa

Wersja ujednolicona, zawierająca wszystkie zmiany. Oryginał dokumentów oraz uchwał Rady Nadzorczej zawierających zmiany w pierwotnym tekście są dostępne w siedzibie Spółdzielni.