

*Regulamin w sprawie
nr 38/2006,
z dnia 20 listopada 2006*

REGULAMIN

postępowania przy prowadzeniu windykacji wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej TEREBELSKA II w Białej Podlaskiej

I. Postanowienia ogólne

§1

1. Określone w Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni (dłużników) skutkiem nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni naliczanych na podstawie i w trybie określonym:
 - 1) postanowieniami § 69 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej TEREBELSKA II oraz Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zasad ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej TEREBELSKA II w Białej Podlaskiej;
 - 2) umowami najmu lub umowami dzierżawy.
2. Zadłużeniem (zobowiązaniem) określonego dłużnika jest suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieziszczonych w ustalonym terminie opłat, o których mowa w ust. 1 pkt. 1;
 - 2) odsetek naliczonych do każdego zadłużenia podstawowego, chyba, że Zarząd Spółdzielni odstąpi od ich pobierania zgodnie z § 72 ust. 4 Statutu Spółdzielni;
 - 3) należności zasądzonych i kosztów odpowiedniego postępowania: windykacyjnego, sądowego lub/ i egzekucyjnego.
3. Każda wpłata dłużnika jest zaliczana na pokrycie:
 - 1) w pierwszej kolejności, kosztów postępowania określonych w ust. 2 pkt 3;
 - 2) następnie (proporcjonalnie do kwoty zadłużenia) odsetek określonych w ust. 2 pkt 2;
 - 3) w końcu, zadłużenia podstawowego określonego w ust. 2 pkt 1.

II. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników.

§2

1. Postanowienie windykacyjne prowadzone jest etapami. Kolejny etap postanowienia rozpoczyna się, gdy wartość zadłużenia przekroczy, określoną dla każdego etapu i dla wyróżnionego rodzaju lokalu, wielokrotność zadłużenia.
2. **Etap pierwszy.** Przy zadłużeniu przekraczającym 2 miesięczne zadłużenie wartość opłat w przypadku lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, spółdzielnia bezzwłocznie wysyła dłużnikowi **upomnienie** oraz **wywiesza na tablicach w klatkach informację o zadłużeniu na podstawie następującego wzoru:**

Nieruchomość**Klatka**

Liczba lokali zadłużonych	Kwota zadłużenia	Największe jednostkowe zadłużenie w klatce

- 3. Etap drugi.** Przy zadłużeniu przekraczającym 3 miesięczne zadłużenie -- wezwanie do zapłaty i negocjacji o spłacie zadłużenia wraz z odsetkami w nieprzekraczalnym terminie 7 dni.

W upomnieniu tym Spółdzielnia informuje ponadto dłużnika o:

- a) możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
 - b) możliwość zawarcia ze Spółdzielnią „Umowy na ratalną spłatę zadłużenia”,
 - c) możliwości odpracowania zadłużenia w zależności od bieżących potrzeb Spółdzielni,
 - e) o przyszłych działaniach Spółdzielni w razie bezskutecznego upływu terminu 7 dni w spłacie zadłużenia.
- 4. Etap trzeci.** Przy zadłużeniu przekraczającym 4 miesięczne zadłużenie -- odcięcie domofonów i kablówki oraz zimnej lub ciepłej wody.
Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa, w pkt. 2 Spółdzielnia natychmiast kieruje przeciwko dłużnikowi pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym lub upominawczym. Wyrok opatrzone klauzulą wykonalności kieruje do egzekucji komorniczej.

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

§3

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być m.in. oznaczone:
 - 1) maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia;
 - 2) zapisany jednoznacznie graniczy termin wpłacania przez najemcę lub dzierżawcę wymaganej bezwzględnie przez Spółdzielnię kaucji, której wysokość musi być równa iloczynowi wysokości czynszu wraz, przedmiotowego najmu lub dzierżawy i liczby miesięcy w okresie wypowiedzenia;
 - 3) 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. Wartość kaucji jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni wynikających z zadłużenia najemcy lub dzierżawcy.
3. Spółdzielnia każdorazowo i natychmiast monituje najemcę lub dzierżawcę w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek jego zadłużenia czynszowego.

4. W przypadku i w chwili, gdy zadłużenie czynszowe z odsetkami i kosztami, przekracza *wartość trzymiesięcznego czynszu, Spółdzielnia* niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie:
 - 1) wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni;
 - 2) jednocześnie informuje dłużnika, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew do sądu.

IV. Różne postępowania związane z windykacją zadłużenia.

§4

Ratalna spłata zadłużenia

1. Zawarcie i realizacja „Umowy na ratalną spłatę zadłużenia”, której warunki i zasady są określone poniżej, traktowane jest w sensie procedury windykacyjnej tak, jak spłata zadłużenia.
2. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadku, gdy Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.
3. Podstawa ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarta między dłużnikiem i Zarządem Spółdzielni „*Umowy na ratalną spłatę zadłużenia*”.
4. Niezmiennie zasady ratalnej spłaty zadłużenia są następujące:
 - 1) przedmiotem określonej umowy może być tylko całe, określone i aktualne w dniu jej zawierania, zadłużenie;
 - 2) umowna kwota do spłacenia składa się z aktualnej w dniu zawierania umowy kwoty zadłużenia oraz odsetek naliczonych za umowny okres ratalnej spłaty zadłużenia;
 - 3) umowna kwota może być rozłożona na dowolną liczbę rat miesięcznych uiszczonych w kolejnych miesiącach umownego okresu spłaty;
 - 4) maksymalny okres spłaty nie może przekroczyć 24 miesięcy.
5. Kolejne ratalne wpłaty dłużnika Spółdzielni zalicza się zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 3.
6. Po podpisaniu umowy i uiszczeniu przez dłużnika pierwszej raty Spółdzielnia:
 - 1) nie wszczyna kolejnych postępowań windykacyjnych;
 - 2) istnieje możliwość odstąpienia od naliczania odsetek w przypadkach szczególnych.
7. Przedmiotowa umowa ulega rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy:
 - 1) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu spłacania będą niższe od wynikających z umowy ;
 - 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień § 69 Statutu.
8. W przypadkach szczególnych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z pierwszej – zerwanej umowy, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej – drugiej umowy na ratalną spłatę reszty zadłużenia, które było przedmiotem pierwszej umowy powiększonej o przyrost zadłużenia.

§ 5 **Krajowy Rejestr Długów**

Zgłoszenie dłużnika do Krajowego Rejestru Długów następuje:

- 1) jeżeli zadłużenie przekracza 4 miesięczny wymiar opłat, Zarząd Spółdzielni może zgłosić dłużnika do KRД;
- 2) jeżeli dłużnik nie odpowiada na wysyłane wezwania do zapłaty;
- 3) jeżeli dłużnik nie dotrzymuje terminów spłaty zadłużenia, w składanych zobowiązaniach;
- 4) jeżeli dłużnik nie spłaca zadłużenia, zgodnie z zawartą „umową ratalną na spłatę zadłużenia”.

§ 6 **Egzekucja wierzytelności**

1. Zarząd jest zobowiązany do maksymalnie sprawnego i skutecznego egzekwowania wszystkich wierzytelności Spółdzielni.
2. W przypadkach, w których wierzytelności dochodzone były w drodze postępowania sądowego, Zarząd bez zwłoki dąży do uzyskania odpowiedniego tytułu wykonawczego – tytułu egzekucyjnego.
3. Mając tytuł wykonawczy, Zarząd natychmiast kieruje odpowiedni wniosek o wszczęcie egzekucji.
4. W przypadku, gdy czynności egzekucyjne prowadzone są niewłaściwie lub gdy są zaniechane, Zarząd kieruje odpowiednią skargę do właściwego sądu.

V. Postanowienie końcowe

§7

1. Wszelkie wątpliwości interpretacyjne postanowień Regulaminu rozstrzyga Rada Nadzorcza nadając tym rozstrzygnięciom formę uchwały załączonej każdorazowo do Regulaminu.
2. We wszystkich sprawach związanych, a nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązuje Statut Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

