

Regulamin postępowania windykacyjnego w PSM „Stella” w Tychach.

Rozdział I. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania zmierzające do odzyskania wierzytelności, na które składają się : czynności windykacyjne, postępowanie sądowe, postępowanie komornicze.
4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
5. Postępowanie sądowe podejmowane jest w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, poprzez kierowanie do sądów pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze postępowania sądowego tytułu wykonawczego, obejmującego należność główną, odsetki, koszty windykacyjne i koszty procesu, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
6. Postępowanie komornicze podejmowane jest w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej jej wierzytelności, gdy dłużnik nie zapłaci dobrowolnie należności objętych tytułem wykonawczym
7. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie (art. 481 kc) określonym odrębnymi przepisami, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
8. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego w sposób o którym mowa w pkt 7,
 - 3) kosztów postępowania windykacyjnego ustalonych uchwałą przez Zarząd Spółdzielni, sądowego oraz egzekucyjnego.
9. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:
 - 1) zadłużenia podstawowego określonego w pkt 8.1,
 - 2) kosztów postępowania określonego w pkt 8.3,
 - 3) następnie, odsetek określonych w pkt 8.2.

Rozdział II. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielczej

1. Comiesięczna analiza zaległości.
2. Upomnienia do użytkowników lokali, których zaległość podstawowa wynosi równowartość minimum 2-miesięcznych opłat za mieszkanie, jednak nie mniej niż 1.000 zł z podaniem 7-dniowego terminu do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wysłanie upomnienia jest warunkiem koniecznym przed ewentualnym wystąpieniem na drogę postępowania sądowego.
3. Zaproszenia na rozmowę z przedstawicielem Zarządu Spółdzielni.
4. Wezwania do zapłaty z podaniem 7-dniowego terminu do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty.
5. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku odstąpienia przez użytkownika lokalu od wnoszenia opłat wg zasad określonych w wyrażonej zgodzie, Zarząd podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności.
6. Informacja Zarządu dla Rady Nadzorczej o skierowaniu sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego.
7. Na posiedzeniach Rady Nadzorczej prowadzone są rozmowy z zaproszonymi użytkownikami zalegającymi z opłatami celem ustalenia przyczyny powstania długu wobec Spółdzielni oraz określenie terminu i warunków jego spłaty. W oparciu o protokoły z posiedzeń RN, Zarząd Spółdzielni podejmuje dalsze czynności zmierzające do odzyskania należności.
8. Ostateczne wezwanie przedsądowe wysyłane do dłużnika, który pomimo złożonego wniosku do Zarządu Spółdzielni nie stawia się na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej lub nie realizuje zobowiązań złożonych na posiedzeniu RN.
9. Na poczet spłaty zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali zalicza się:
 - nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków i podgrzanie wody,
 - nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie.

Rozdział III. Postępowanie sądowe i komornicze

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Radca Prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego, które kończy się prawomocnym orzeczeniem sądowym z klauzulą wykonalności.
2. Postępowanie komornicze - po uzyskaniu tytułu wykonawczego dłużnik wzywany jest do ostatecznej zapłaty poprzez wysłanie ostatecznego przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty należności Spółdzielni wraz z odsetkami oraz kosztami sądowymi, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej.
3. W przypadku braku spłaty na podstawie ostatecznego wezwania, orzeczenie Sądu opatrzone klauzulą wykonalności Zarząd Spółdzielni kieruje do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z majątku dłużnika.

Rozdział IV. Należności nieściągalne

1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniem komornika lub uprawdopodobnione w inny sposób.
2. Wierzytelności uznaje się za nieściągalne w dacie uprawomocnienia się postanowienia.

3. Uprawdopodobnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach uwzględniających aspekty faktyczne i prawne danej sprawy poparte opinią sporządzoną przez Radcę Prawnego.
4. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
5. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może uzyskać zgodę Spółdzielni na ratalną spłatę zadłużenia.
2. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest pisemna zgoda Zarządu.
3. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa wniosek do Zarządu Spółdzielni lub Rady Nadzorczej, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin spłaty zadłużenia.
4. Zgoda zostaje udzielona pod warunkiem wywiązywania się dłużnika z ustalonych terminów spłaty. Naruszenie tego warunku skutkuje:
 - 1) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami,
 - 2) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych, z pominięciem procedury o której mowa w Rozdziale II niniejszego Regulaminu.
5. Maksymalny okres, na który może być wyrażona zgoda spłaty zadłużenia w ratach, wynosi 24 miesiące.

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

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.

W przypadku najemców lokali mieszkalnych stosuje się ponadto procedury wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów(Dz.U. nr 31/2005 poz. 266 z późn. zmianami).

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Stella” w Tychach Nr 3/RN/2018 z dnia 26.03.2018 r. i od tego dnia obowiązuje.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....