

REGULAMIN TRYBU WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SM „NAD FOSĄ”

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r poz. 1443).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222).
3. Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994r (tekst jednolity Dz. U. z 2000 nr 80 poz. 93 wraz ze zmianami).

§ 2

Postanowienia Ogólne:

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich użytkowników lokali tj. członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, właścicieli lokali mieszkalnych lub/i użytkowych zadłużonych wobec Spółdzielni Mieszkaniowej "Nad Fosą" z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz na terenie osiedla.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 powinny być wnoszone, co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe zgodnie ze statutem SM „Nad Fosą”. Jeżeli koszt dochodzenia naliczonych odsetek przewyższa wysokość odsetek, odsetki nie będą naliczane.
4. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnej dyspozycji od użytkownika lokalu o którym mowa w ust.1 o jej zwrot, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat, w tej sytuacji odsetki za nadpłatę nie przysługują.
5. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby fizyczne korzystające z lokalu.
6. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami, o których mowa powyżej w stosunku do terminu określonego w ust.2 prowadzone są przez Zarząd działania windykacyjne.
7. Na koniec danego miesiąca analizie poddawane są przez Zarząd indywidualne konta opłat wykazujących zaległości. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni

prowadzone są przez Zarząd jako działania przedsądowe w celu uzyskania spłaty należności.

8. Postępowanie sądowe jest podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności na podstawie uchwały Zarządu.
9. Postępowanie sądowe prowadzone jest przez Radcę Prawnego.

§ 3

Procedury windykacyjne:

1. Pierwsze wezwanie do zapłaty (upomnienie).

W przypadku nieuregulowania należności, wysyła się wezwanie do zapłaty (upomnienie), w którym określa się 7 dniowy termin płatności od daty otrzymania wezwania oraz poucza się dłużnika o skierowanie sprawy na drogę sądową w wypadku nieuregulowania należności. Wezwanie do zapłaty jest dostarczane pocztą listem poleconym.

2. Wezwanie do zapłaty przedsądowe.

W przypadku braku wpłat mimo wykorzystania trybu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, Zarząd wysyła ostateczne wezwanie przedsądowe, w którym określa się 7 dniowy termin zapłaty od dnia otrzymania wezwania wraz z pouczeniem o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, w wypadku nie dokonania zapłaty w terminie,. Wezwanie dostarcza się przez pocztę listem poleconym za pokwitowaniem odbioru.

3. Skierowanie sprawy do postępowania sądowego.

W wypadku, jeżeli wezwanie skierowane w trybie ust 2 niniejszego paragrafu nie powoduje spłaty zadłużenia Zarząd Spółdzielni przekazuje sprawę Radcy Prawnemu celem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W przypadku braku zapłaty zasądzonej należności po uprawomocnieniu się orzeczenia sądowego, sprawa zostaje skierowana do postępowania egzekucyjnego. Koszty sądowe i koszty postępowania egzekucyjnego ponosi Dłużnik.

§ 4

Uгода

W przypadku uzasadnionym ważnym interesem dłużnika na jego pisemny wniosek Zarząd może rozłożyć zadłużenia na raty na każdym etapie procedury windykacji zawierając w tym celu pisemne porozumienie.

1. Porozumienie o spłacie w ratach traci moc, jeżeli:
 - a) dłużnik nie wpłaca rat w wysokości i terminach określonych w porozumieniu,
 - b) dłużnik zalega z zapłatą bieżących, wymagalnych opłat.
2. Okresy spłaty zadłużenia nie mogą przekraczać:
 - a) 6 miesięcy w przypadku pierwszego porozumienia,
 - b) 3 miesięcy w przypadku porozumienia zawartego po raz drugi.

3. Brak terminowej zapłaty którejkolwiek z rat powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

§ 5

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy ustawy: Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222) oraz ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994r (tekst jednolity Dz. U. z 2000r nr 80 poz. 93 wraz ze zmianami) kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej Nr 17 /2015 z dnia 26.01.2015r.