

REGULAMIN

postępowania Spółdzielni wobec osób względem niej zadłużonych

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 §12 i § 90 Statutu,
 - 2) umowami najmu lub umowami dzierżawy.
2. Zadłużeniem (zobowiązaniem) określonego dłużnika jest suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 1,
 - 2) odsetek naliczonych od każdego zadłużenia podstawowego, chyba, że Zarząd Spółdzielni odstąpił od ich pobierania zgodnie z § 92 ust. 1 Statutu Sp-ni;
 - 3) należności zasądzonych i kosztów odpowiedniego postępowania: windykacyjnego, sądowego lub/ i egzekucyjnego.
3. Koszty odpowiedniego postępowania windykacyjnego prowadzonego bezpośrednio przez Spółdzielnię są ustalane w corocznym „*Planie Gospodarczo – Finansowym*” Spółdzielni w zryczałtowanej wartości jednostkowej.
 - 1) przypadającej na jednostkę korespondencji związanej z monitorowaniem dłużnika lub/i
 - 2) właściwej dla określonej czynności windykacyjnej.
4. Każda wpłata dłużnika jest zaliczana na pokrycie:
 - 1) w pierwszej kolejności, kosztów postępowania określonych w ust. 2 pkt 3,
 - 2) następnie, odsetek określonych w ust. 2 pkt 2,
 - 3) w końcu, zadłużenia podstawowego określonego w ust. 2 pkt 1.

II. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników obowiązanych do wnoszenia opłat na mocy i w trybie postanowień § 90 i § 92 Statutu

§2

Postępowanie windykacyjne prowadzone jest etapami. Kolejny etap postępowania rozpoczyna się, gdy wartość zadłużenia przekroczy, określoną dla każdego etapu i dla wyróżnionego rodzaju lokalu, krotność określoną w rozdz. I § 1 ust 2.

1. Etap pierwszy. Przy zadłużeniu przekraczającym:

- 1) Jednomiesięczną wartość opłat w przypadku lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, Spółdzielnia bezzwłocznie wysyła do dłużnika **upomienie – wezwanie do zapłaty** 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”,

W wezwaniu do zapłaty Spółdzielnia informuje o:

- c) koniecznych i określonych w rozdz. I § 1ust. 4, przyszłych działaniach Spółdzielni w razie bezskutecznego upływu terminu 7 dni w spłacie zadłużenia.
- 2) Zawarcie i realizacja „Umowy na ratalną spłatę zadłużenia”, której warunki i zasady są określone w rozdz. IV § 4, traktowane jest w sensie procedury windykacyjnej tak, jak spłata zadłużenia.
 - 3) Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt. 2 Spółdzielnia natychmiast:
 - a) kieruje przeciwko dłużnikowi pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym i jednocześnie,
 - b) informuje dłużnika o wyżej wymienionych działaniach, oraz o ewentualności dalszych działań, określonych w ust. 2.

2. Etap drugi. Przy zadłużeniu członków Spółdzielni przekraczającym

6 – miesięczną wartość opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, a także za garaże i miejsca postojowe,

Zarząd kieruje:

- 1) do Rady Nadzorczej **wniosek o wykluczenie** dłużnika z członkostwa Spółdzielni,
- 2) do zadłużonego odpowiednie pismo, w którym zawiadamia go o:
 - a) skierowaniu wniosku, o którym mowa w ust. 2. pkt. 1,
 - b) uzgodnionym uprzednio z Radą Nadzorczą terminie jej posiedzenia, na którym w/w wniosek będzie rozpatrywany,
 - c) właściwych prawach przysługujących zadłużonemu.
- 3) Decyzję o wykluczeniu (bądź oddaleniu wniosku o wykluczeniu) podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Informacje o tej uchwale wraz z odpowiednim pouczeniem (w szczególności o możliwości i trybie odwołania się do WZ) Spółdzielnia przesyła dłużnikowi.
- 4) Od dnia uprawomocnienia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia nalicza wykluczonemu opłaty pokrywające pełne i przypadające na dany lokal

koszty eksploatacji podstawowej, remontów budynków, a ich wysokość jest określona w obowiązującym Planie Gospodarczo – Finansowym Spółdzielni.

3. Etap trzeci.

- 1) Z chwilą, gdy uchwała o wykluczeniu zadłużonego z członkostwa stanie się ostateczna,

Zarząd:

- a) w przypadku, gdy wykluczony miał lokatorskie prawo do mieszkania - **wzywa** wykluczonego **do opuszczenia** tego **mieszkania** w terminie określonym w Statucie,
 - b) w przypadku, gdy do lokalu, na którym powstało zadłużenie wykluczony ma spółdzielcze prawo własnościowe lub prawo odrębnej własności – **żąda**, we właściwym trybie procesowym, **sprzedaży** tego **lokalu** w drodze licytacji.
- 2) Jeżeli w statutowo określonym terminie wykluczony nie opuści przedmiotowego mieszkania, do którego miał spółdzielcze lokatorskie prawo, **Zarząd**, natychmiast po upływie tego terminu, **kieruje pozew o** jego (wykluczonego) **eksmisję** z tego mieszkania.
 - 3) W celu zabezpieczenia oznaczonej i równoważnej określonego zadłużeniu wierzytelności Spółdzielni, **Zarząd** jednocześnie z działaniami określonymi w ust. 3. pkt. 1. b, **obciąża lokal dłużnika**, dla którego założona jest księga wieczysta, **odpowiednią hipoteką**.
Opłatę za wpis do hipoteki ponosi dłużnik.

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 graniczny termin wpłacania przez najemcę lub dzierżawcę wymaganej bezwzględnie przez Spółdzielnię kaucji, której wysokość musi być równa iloczynowi wysokości czynszu wraz z pozostałymi opłatami, tytułem przedmiotowego najmu lub dzierżawy i ilości 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 monituje każdorazowo i natychmiast 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 1-no miesięcznego czynszu, Spółdzielnia** niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie.
 - **wzywa dłużnika** do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni.Jednocześnie informuje dłużnika, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew.

IV. Różne postępowania związane z windykacją zadłużenia.

§4

1. Możliwości i skutki uchylenia uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu.

- 1) Uchwała Rady Nadzorczej o wykluczeniu:
 - a) może być uchylona decyzją WZ podejmowaną w trybie określonym w § 99¹ pkt 11 Statutu Spółdzielni, bądź odpowiednim wyrokiem sądu uzyskiwanym w trybie określonym w § 25 pkt.2 Statutu Spółdzielni,
 - b) może być uchylona jeżeli określone zadłużenie zostanie spłacone w całości i jeżeli osoba uprawniona złoży do RN wnioski o uchylenie uchwały ją wykluczającej oraz podpisze oświadczenie o zrzeczeniu się wszystkich roszczeń finansowych wynikających z uchylenia przedmiotowej uchwały (załącznik Nr 1).
- 2) Uchylenie uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie o wykluczeniu skutkuje tym, że uchwała Rady Nadzorczej o wykluczeniu traci moc od chwili jej podjęcia.

2. Ratalna spłata zadłużenia

- 1) Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadku, gdy:
 - a) zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia należnych opłat,
 - b) Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.
- 2) Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarta między dłużnikiem i Zarządem „*Umowa na ratalną spłatę zadłużenia*”.

- 3) Niezmienne zasady ratalnej spłaty zadłużenia są następujące:
 - a) przedmiotem określonej umowy może być tylko całe, określone i aktualne w dniu jej zawierania, zadłużenie,
 - b) umowna kwota do spłacenia składa się z:
 - aktualnej w dniu zawierania umowy kwoty zadłużenia określonego jak w rozdz. I ust. 2,
 - odsetek naliczonych za umowny okres ratalnej spłaty zadłużenia,
 - c) umowna kwota może być rozłożona na dowolną liczbę jednakowych (z wyjątkiem pierwszej raty) rat miesięcznych uiszczanych w kolejnych miesiącach umownego okresu spłaty.
 - d) rata pierwsza nie może być niższa od pozostałych, a termin jej uiszczenia musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania umowy.
- 4) Kolejne ratalne wpłaty dłużnika Spółdzielni zalicza się zgodnie z postanowieniami rozdz. I ust. 4.
- 5) Po podpisaniu umowy i uiszczeniu przez dłużnika pierwszej raty Spółdzielnia:
 - a) nie wszczyna kolejnych postępowań windykacyjnych,
 - b) istnieje możliwość odstąpienia od naliczania odsetek w przypadkach szczególnych.
- 6) Przedmiotowa umowa ulega rozwiązaniu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy:
 - a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu spłacania będą niższe od wynikających z umowy,
 - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień § 90 Statutu.
- 7) 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 lub, co najwyżej trzeciej - umowy na ratalną spłatę reszty zadłużenia, które było przedmiotem pierwszej umowy powiększonej o ewentualny przyrost zadłużenia.

3. Krajowy Rejestr Długów

- 1) Zgłoszenie dłużnika do Krajowego Rejestru Długów następuje :
 - a) jeżeli zadłużenie przekracza 1 miesięczny wymiar opłat, Zarząd Spółdzielni może zgłosić dłużnika do KR D.
 - b) jeżeli dłużnik nie odpowiada na wysyłane wezwania do zapłaty,
 - c) jeżeli dłużnik nie dotrzymuje terminów spłaty zadłużenia, w składanych zobowiązaniach ,

d) jeżeli dłużnik nie spłaca zadłużenia, zgodnie z zawartą „umową ratalną na spłatę zadłużenia”.

4. 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 bezzwłocznie kieruje odpowiednią skargę do właściwego sądu.

V. Postanowienia końcowe

§5

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.
3. Traci moc regulamin z dnia 29.01.2007 r., uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 152/05-08.
4. Regulamin wchodzi w życie z dniem 22.11.2011r. i został uchwalony Uchwałą nr 57/11-14 z dnia 22.11.2011 r.

SEKRETARZ RN

mgr Anna KRAKOWIAK

PRZEWODNICZĄCY RN

mgr Marian WOLSKI