



Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”

02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

REGULAMIN

PRZEPROWADZANIA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT I SPŁATY KREDYTU W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „URSYNÓW”

Załącznik
do uchwały Zarządu SBM „Ursynów”
nr 14/2018 z dnia 10.04.2018 r.

Do użytku wewnętrznego

JAROSŁAW MAKUCH

Radca Prawny
nr WA 4107

I. ZASADY OGÓLNE

§ 1

Podstawę wszczęcia postępowania windykacyjnego stanowi art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r oraz postanowienia zapisane w rozdziale III § 9 pkt. 3, 4 i rozdziale X § 63-66 Statutu SBM „Ursynów”, określające obowiązki członków Spółdzielni w zakresie terminowego uiszczania opłat związanych z użytkowaniem domu, mieszkania, garażu lub innego lokalu oraz miejsca na parkingu. Zastosowanie mają też ustalenia zawarte w obowiązującym w SBM „Ursynów” Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Postępowanie windykacyjne obejmuje zadłużenia wykazywane na indywidualnych kontach czynszowych i z tytułu spłaty rat kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółdzielni, zwanego dalej „kredytem”.

II. POSTĘPOWANIE WINDYKACYJNE

§ 2

Ustala się procedurę windykacyjną i kolejność czynności – określonych w załączniku do niniejszego regulaminu - zmierzających do wyegzekwowania terminowego wnoszenia opłat, uregulowania powstałych zaległości i odzyskania należności z tytułu spłaty kredytu, użytkowania lokalu lub miejsca postojowego.

III. POSTANOWIENIA ORGANIZACYJNE

§ 3

skreślony

§ 4

W przypadku, gdy dłużnik jest najemcą, procedura postępowania windykacyjnego nie obowiązuje. Zarząd może rozwiązać umowę najmu w trybie określonym w zawartej umowie.

§ 5

W przypadku, gdy dłużnik wykazuje wolę spłaty zadłużenia na warunkach polubownych, Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę, w której ustala się:

1. wysokość rat i terminy wpłat zadłużenia wraz z ustawowo naliczonymi odsetkami oraz ostateczny termin spłaty zadłużenia, nie dłuższy niż 6 miesięcy,
2. zobowiązanie dłużnika do terminowego regulowania bieżących należności,
3. inne warunki obowiązywania ugody.

§ 6

1. Dłużnik może zgłosić się do Zarządu i po złożeniu wyjaśnień zawrzeć ugodę wstrzymującą uruchomione działania windykacyjne, z zastrzeżeniem pokrycia poniesionych kosztów dotychczasowego postępowania, przy czym ich wysokość uzależniona jest od możliwości przerwania biegu sprawy lub zmiany wyznaczonych terminów.
2. Zawierane z dłużnikami ugody nie mogą dotyczyć kwot zasądzonych, które zostały skierowane do Komornika celem wszczęcia egzekucji.

§ 7

1. Niepłacenie rat w wyznaczonych terminach z tytułu spłaty ugody spowoduje natychmiastową wymagalność całego zadłużenia.
2. Częściowe uregulowanie zadłużenia lub spłacenie części rat wynikających z realizacji podpisanej ugody z jednoczesnym zaniechaniem regulowania należności bieżących nie wstrzymuje procedury windykacyjnej.

§ 8

1. Decyzję o przekazaniu danych dłużnika do Biura Informacji Gospodarczej i umieszczeniu informacji o zobowiązaniach dłużnika wobec Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów podejmuje Zarząd.
2. Zarząd raz na kwartał przedstawia Radzie Nadzorczej zestawienie dotyczących umieszczonych w Krajowym Rejestrze Długów informacjach o dłużnikach i ich zobowiązaniach wobec Spółdzielni.

§ 9

1. Zgodnie z treścią § 66 ust. 2 Statutu SBM „Ursynów” Spółdzielnia pobiera odsetki od niewpłaconych w terminie należności.
2. W przypadku zawierania ugód dotyczących dobrowolnej spłaty długu, w tym ugód sądowych, dopuszcza się rezygnację z części należnych odsetek, jeśli ustępstwo to prowadzi do zawarcia oraz dobrowolnego wykonania ugody przez dłużnika. W przypadku nienależytego realizowania ugody przez dłużnika, Spółdzielnia odstępując od niej, naliczy odsetki od niezrealizowanej części zobowiązania w dopuszczalnym przez przepisy zakresie.

§ 10

1. Wszyscy mieszkańcy Spółdzielni powiadamiani są o stanie zadłużenia budynków z tytułu należności za użytkowanie lokali, spłaty kredytów mieszkaniowych i opłat czynszowych poprzez cykliczne zamieszczanie informacji na klatkach schodowych.
2. Raz do roku Spółdzielnia wysyła informacje o stanie konta czynszowego z uwagami o nadpłatach lub zadłużeniu.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Traci moc Regulamin przeprowadzania windykacji należności z tytułu opłat i spłaty kredytu w Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” zatwierdzony uchwałą nr 48/2014 z dnia 30.12.2014 r.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zarząd.

JAROSŁAW MAKUCH
Rada Prawny
nr WA 4107

PROCEDURA
przeprowadzania windykacji należności z tytułu opłat i spłaty kredytu w SBM „Ursynów”

LP.	ZADANIE	WYKONUJE*
1.	Księgowanie i naliczanie odsetek od nieterminowych wpłat	Pracownicy Działu Ekonomiczno- Księgowego
2.	Analiza stanu zadłużenia w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz garaży po zamknięciu każdego miesiąca.	Specjalista ds. windykacji
3.	Sporządzenie wykazu dłużników z informacją o zaległościach.	Specjalista ds. windykacji
	Wysyłanie do dłużników zalegających z opłatami: • za okres od 1 do 2 miesięcy informacji o zaległości we wnoszeniu opłat i konieczności uregulowania zaległości wraz z naliczonymi odsetkami oraz wzmianką o możliwości zawarcia przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Informacja przekazywana jest za potwierdzeniem odbioru.	Przygotowuje i podpisuje – Specjalista ds. windykacji
4.	Wysyłanie do dłużników zalegających z opłatami: • powyżej 3 miesięcy ostatecznych wezwań do zapłaty z terminem płatności 7 dni od daty doręczenia wezwania wraz z ostrzeżeniem, że w przypadku nieuregulowania należności w wyznaczonym terminie sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. Dodatkowo umieszczana jest również informacja o możliwości zawarcia przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Wezwane wysyłane jest za potwierdzeniem odbioru.	Przygotowuje – Specjalista ds. windykacji Podpisuje Zarząd
5.	Zawarcie ugód na spłatę zadłużenia w ratach – z osobami znajdującymi się w trudnej sytuacji, które wyraziły dobrowolną chęć spłaty zadłużenia.	Przygotowuje – Specjalista ds. windykacji Podpisuje Zarząd
6.	Po upływie terminu wezwania do zapłaty sprawdzane są ponownie salda dłużników.	
	W przypadku braku wpłaty mimo doręzonego wezwania do zapłaty, zadłużenia powyżej 3 miesięcy kierowane są do Radcy prawnego celem skierowania sprawy do sądu – w ciągu 1 miesiąca od upływu terminu płatności z wezwania.	
7.	W przypadku zawarcia ugody co miesiąc kontrolowana jest realizacja zawartej ugody. W przypadku braku wpłaty choćby jednej raty, sprawa kierowana jest do Radcy prawnego celem skierowania sprawy do sądu – w ciągu 1 miesiąca od upływu terminu płatności z wezwania..	Specjalista ds. windykacji
8.	Przygotowanie i wysłanie przedsądowych wezwań do zapłaty – w ciągu 14 dni od daty otrzymania materiałów.	
9.	Skierowanie sprawy do Sądu – w ciągu 1 miesiąca od upływu terminu płatności z wezwania i 14 dni od otrzymania materiałów po pozwu, oraz dalsze prowadzenie sprawy w sądzie, uczestnictwo w rozprawach, a po decyzji Zarządu – wnoszenie środków zaskarżenia	Radca prawny Spółdzielni
10.	Wysyłanie wniosków do Komornika w celu wszczęcia egzekucji – w ciągu 1 miesiąca od uzyskania klauzuli wykonalności – jeżeli dłużnik nie płaci zasądzonych kwot – oraz sprawowanie nadzoru formalno-prawnego nad przebiegiem egzekucji.	
11.	Wszczęcie procedury eksmisyjnej, w tych przypadkach, gdy jest to uzasadnione.	Specjalista ds. eksmisji wraz z radcą prawnym

*W zakresie zaległości z tytułu kredytów obowiązki Specjalisty ds. windykacji, wykonują Specjaliści ds. kredytów i rozliczeń czynszowych.