Regulamin windykacji

Zasady i tryb prowadzenia windykacji wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych w S.M. „Czerwony Rynek"

I. Zasady ogólne.

1. Zasady stosuje się do osób będących członkami S.M. „Czerwony Rynek", jak również posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa w Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni. Zasady dotyczą lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Zarząd Spółdzielni wzywa dłużnika zalegającego z opłatami za trzy okresy płatności do zapłaty długu, wyznaczając mu 30-dniowy termin zapłaty oraz informuje go o możliwości zawarcia ugody w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia. Wezwanie wysyła pełnomocnik ds. windykacji przez gospodarza domu z adnotacją o przyjęciu lub przez pocztę za zwrotnym poświadczeniem odbioru (zał. 1.1-1.2, zał.2)

3. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do zapłaty - pełnomocnik ds. windykacji wzywa dłużnika – wezwanie do zapłaty ostateczne – aby w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania dokonał spłaty należności pod rygorem skierowania sprawy do Sądu o zasądzenie należności (zał.3)

4. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w punkcie 3 stanowisko d/s windykacji przekazuje komplet dokumentów Radcy Prawnemu celem skierowania sprawy o należności na drogę postępowania sądowego.

5. Radca Prawny w ciągu 30 dni od daty otrzymania w/w kompletu dokumentów występuje do Sądu z roszczeniem przeciw dłużnikom.

6. Wobec dłużników zalegających ze spłatą co najmniej 6-ciu okresów płatności Zarząd Spółdzielni przedkłada Radzie Nadzorczej wniosek o podjęcie uchwały o :
   A) wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub,
   B) licytacyjną sprzedaż lokalu dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź będących właścicielami lokalu.

7. Pełnomocnik d/s windykacji zawiadamia osobę, wobec, której Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej o podjecie decyzji wymienionych w p – kcie 6, o dacie odbycia posiedzenia rady Nadzorczej. Zawiadomienie to może być doręczone przez gospodarza domu, z adnotacją o przyjęciu, bądź też wysłane pocztą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. (zał. 4.1 – 4.3)

8. Stanowisko d/s samorządowo-organizacyjnych po posiedzeniu Rady przedkłada pełnomocnikowi d/s windykacji dokumentację w tej sprawie.

II. Zasady szczegółowe.

1. Rozłożenie na raty wierzytelności może nastąpić jedynie na wniosek dłużnika.

2. Rozłożenie na raty spłaty wierzytelności może nastąpić gdy :
   a) Wnioskodawca występuje z wnioskiem po raz pierwszy
   b) Wnioskodawca występuje z wnioskiem po raz kolejny i w całości wywiązał się z poprzednio zawartych ugód

3. W indywidualnych przypadkach udokumentowanych zdarzeniami losowymi powstałymi w czasie realizacji poprzednio zawartych ugód, można odstąpić od warunku wywiązania się w całości przez dłużnika z poprzednich ugód.

4. Od należności, których spłatę rozłożono na raty pobierane są odsetki ustawowe za zwłokę. W wyjątkowych przypadkach na pisemny wniosek dłużnika, po udokumentowaniu trudnej sytuacji materialnej dłużnika, naliczone odsetki ustawowe od kwoty objętej ugodą mogą zostać umorzone.

5. Brak zapłaty którejkolwiek raty w terminie lub wpłaty w niepełnej wysokości, spowoduje natychmiastową wymagalność pozostałej części należności wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę.

6. Pełnomocnik ds. windykacji uzgadnia warunki spłaty z głównym księgowym.
   a) po wcześniejszych ustaleniach z dłużnikiem.

7. Wraz z wnioskiem o rozłożenie na raty dłużnik winien załączyć dokumenty pozwalające określić aktualne dochody na osobę w rodzinie (za miesiąc poprzedzający datę złożenia wniosku).

   Należą do nich między innymi :
   - Decyzja ZUS z aktualnym odcinkiem renty, emerytury,
   - Zaświadczenie z zakładu pracy o zarobkach,
   - Zaświadczenie z Urzędu Pracy potwierdzające prawo do zasiłku osoby bezrobotnej, okres pobierania zasiłku i jego wysokość,
   - Decyzja Urzędu Pracy o utracie prawa do zasiłku osoby bezrobotnej,
   - Osoby niepobierające renty bądź emerytury składają stosowne zaświadczenie z ZUS,
   - Decyzja Ośrodka Pomocy Społecznej o wysokości i okresie otrzymywanej pomocy, w przypadku, gdy otrzymywana pomoc finansowa stanowi jedyne źródło dochodu w rodzinie osoby samotnej,

- Udokumentowanie innych źródeł dochodu np. otrzymanych alimentów – ich wysokość powinna być potwierdzona kopią wyroku sądu bądź pisemnym oświadczeniem osoby zainteresowanej, spisanym w obecności przedstawiciela jednostki prowadzącej sprawę; ewentualnie należy przedłożyć odcinek o wysokości otrzymywanych alimentów z ZUS,
- W przypadku braku dokumentów stwierdzających wysokość dochodów, oświadczenie dłużnika o źródłach utrzymania.

8. Wnioski o rozłożenie należności na raty kompletowane są przez pełnomocnika d/s windykacji, do którego obowiązków należy :
   - Prowadzenie rejestru zawartych ugód,
   - Ustalenie, czy były wcześniej zawierane ugody w sprawie rozłożenia należności na raty oraz jak przebiegała realizacja ugody,
   - Sporządzenie wydruku konta dłużnika oraz sprawdzenie wskazanej kwoty zadłużenia z saldem na koncie dłużnika,
   - Przygotowanie ugody o rozłożenie zadłużenia na raty,
   - Gromadzenie uchwał Rady Nadzorczej o wykluczeniach i wykreśleniach z członkostwa,
   - Gromadzenie uchwał Rady Nadzorczej dot. licytacyjnych sprzedaży mieszkań,
   - Prowadzenie rejestru dłużników skierowanych na drogę postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.

9. Sporządzoną ugodę pełnomocnik d/s windykacji przekazuje Zarządowi w celu akceptacji i złożenia podpisu.

10. Pełnomocnik d/s windykacji na bieżąco analizuje realizację ugody przez dłużnika. W przypadku nie dotrzymania warunków ugody przez dłużnika, pełnomocnik d/s windykacji podejmuje stosowne działania windykacyjne.

11. Projekt ugody stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

12. Traci moc Regulamin Windykacji określający zasady i tryb prowadzenia windykacji wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek" zatwierdzony uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek" Nr 58a/23.06.2010 r. z dnia 23.06.2010 r.

13. Niniejszy Regulamin Windykacji określający zasady i tryb prowadzenia windykacji wierzytelności z tytułu opłat eksploatacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czerwony Rynek" zatwierdzony został Uchwałą Zarządu Nr 107/18.10.2011 r. z dnia 18.10.2011 r. z mocą obowiązującą od 06.10.2011 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Czerwony Rynek"
W ŁODZI

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ZASTĘPCA DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
d/s techniczno-eksploatacyjnych

mgr inż. Anna Jerzak

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Dariusz Banachowski

Zał.1

Łódź, dnia .....

Pan/i .....
.....
.....

Kod lokalu .....

Wezwanie do zapłaty

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" wzywa do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu za w/w lokal mieszkalny :

Stan konta na dzień ..... r.

Zaległy czynsz.....
Odsetki z tytułu zaległości.....
Razem do zapłaty.....

Wyżej wymienione zadłużenie należy uregulować w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.
Jednocześnie informujemy, że w przypadku braku możliwości zapłaty we wskazanym terminie proponujemy zawarcie ugody dot. spłaty długu. W celu zawarcia ugody należy zgłosić się w terminie30 dni od daty otrzymania pisma do działu finansowo-księgowego.
Bezskuteczny upływ terminu do zapłaty lub nie zawarcie ugody w sprawie długu spowoduje wytoczenie przed Sądem powództwa o zapłatę, oraz wystąpienie do Rady Nadzorczej z wnioskiem o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu co skutkować będzie ustaniem członkostwa w Spółdzielni (& 17 Statutu Spółdzielni).
W przypadku uchylania się od zapłaty należności Spółdzielnia dokona wpisu do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. ul. Armii Ludowej 21, 51-214 Wrocław. Umieszczenie informacji o Pana/i zobowiązaniach w Krajowym Rejestrze Długów skutkuje ograniczeniem możliwości swobodnego funkcjonowania na rynku konsumenckim nawet 10 lat. Dłużnicy notowani w KRD napotykają na znaczne utrudnienia w korzystaniu z usług finansowych, telekomunikacyjnych, multimedialnych, wynajmu lokali itp. Banki, firmy leasingowe i pośrednictwa ratalnego, operatorzy telefoniczni, telewizje kablowe i wiele innych firm może w takim przypadku odmówić współpracy albo zaoferować ją na gorszych warunkach.

Godziny przyjęć;
Poniedziałek, czwartek, piątek 8°°-14°°
Wtorek 11°°-17°°
Środa – dzień bez przyjęć interesantów
Tel. : 42-684-55-28

.

Zał.1a

Łódź, dnia .....

Pan/i .....
.....
.....

Kod lokalu .....

Wezwanie do zapłaty

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" wzywa do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu za w/w lokal mieszkalny :

Stan konta na dzień ..... r.

Zaległy czynsz.....
Odsetki z tytułu zaległości.....
Razem do zapłaty.....

Wyżej wymienione zadłużenie należy uregulować w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.
Jednocześnie informujemy, że w przypadku braku możliwości zapłaty we wskazanym terminie proponujemy zawarcie ugody dot. spłaty długu. W celu zawarcia ugody należy zgłosić się w terminie30 dni od daty otrzymania pisma do działu finansowo-księgowego.
Bezskuteczny upływ terminu do zapłaty lub nie zawarcie ugody w sprawie długu spowoduje wytoczenie przed Sądem powództwa o zapłatę, oraz wystąpienie do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni (§ 16 ust.2 pkt h) oraz wystąpienie Rady Nadzorczej do Zarządu Spółdzielni o licytacyjną sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (§ 41 Statutu Spółdzielni).
W przypadku uchylania się od zapłaty należności Spółdzielnia dokona wpisu do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. ul. Armii Ludowej 21, 51-214 Wrocław. Umieszczenie informacji o Pana/i zobowiązaniach w Krajowym Rejestrze Długów skutkuje ograniczeniem możliwości swobodnego funkcjonowania na rynku konsumenckim nawet 10 lat. Dłużnicy notowani w KRD napotykają na znaczne utrudnienia w korzystaniu z usług finansowych, telekomunikacyjnych, multimedialnych, wynajmu lokali itp. Banki, firmy leasingowe i pośrednictwa ratalnego, operatorzy telefoniczni, telewizje kablowe i wiele innych firm może w takim przypadku odmówić współpracy albo zaoferować ją na gorszych warunkach.

Godziny przyjęć;
Poniedziałek, czwartek, piątek 8°°-14°°
Wtorek 11°°-17°°
Środa – dzień bez przyjęć interesantów
Tel. : 42-684-55-28

.

Zał.1b

Łódź, dnia .....

Pan/i .....
.....
.....

Kod lokalu .....

Wezwanie do zapłaty

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" wzywa do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu za w/w lokal mieszkalny :

Stan konta na dzień ..... r.

Zaległy czynsz.....
Odsetki z tytułu zaległości.....
Razem do zapłaty.....

Wyżej wymienione zadłużenie należy uregulować w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.
Jednocześnie informujemy, że w przypadku braku możliwości zapłaty we wskazanym terminie proponujemy zawarcie ugody dot. spłaty długu. W celu zawarcia ugody należy zgłosić się w terminie30 dni od daty otrzymania pisma do działu finansowo-księgowego.
Bezskuteczny upływ terminu do zapłaty lub nie zawarcie ugody w sprawie długu spowoduje wytoczenie przed Sądem powództwa o zapłatę, oraz wystąpienie Rady Nadzorczej do Zarządu Spółdzielni o licytacyjną sprzedaż odrębnej własności.
W przypadku uchylania się od zapłaty należności Spółdzielnia dokona wpisu do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. ul. Armii Ludowej 21, 51-214 Wrocław. Umieszczenie informacji o Pana/i zobowiązaniach w Krajowym Rejestrze Długów skutkuje ograniczeniem możliwości swobodnego funkcjonowania na rynku konsumenckim nawet 10 lat. Dłużnicy notowani w KRD napotykają na znaczne utrudnienia w korzystaniu z usług finansowych, telekomunikacyjnych, multimedialnych, wynajmu lokali itp. Banki, firmy leasingowe i pośrednictwa ratalnego, operatorzy telefoniczni, telewizje kablowe i wiele innych firm może w takim przypadku odmówić współpracy albo zaoferować ją na gorszych warunkach.

Godziny przyjęć;
Poniedziałek, czwartek, piątek 8°°-14°°
Wtorek 11°°-17°°
Środa – dzień bez przyjęć interesantów
Tel. : 42-684-55-28

.

Zał.2

UGODA

ZAWARTA W DNIU ..... r.
POMIĘDZY:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Czerwony Rynek" z siedzibą w Łodzi, ul. Lelewela 3/7, reprezentowaną przez

1. .....
2. .....

zwaną dalej „Wierzycielem"

a

Panią/Panem.....
będącą/będącym użytkownikiem lokalu mieszkalnego
nr ..... przy ulicy ..... w Łodzi
zwaną/zwanym dalej „Dłużnikiem",

TREŚCI NASTĘPUJĄCEJ:

§ 1.

Dłużnik uznaje należności Wierzyciela i potwierdza, że zaległość powstała z tytułu opłat za lokal mieszkalny nr ..... położony w Łodzi przy ul.....
Należność na dzień ..... wynosi ogółem: ..... zł
(słownie: .....)
i obejmuje:

a) należność z tytułu opłat za lokal mieszkalny w wysokości: ..... zł (słownie złotych: .....)
b) należność z tytułu odsetek w wysokości: ..... zł (słownie złotych: .....)
c) koszty dochodzenia należności: ..... zł (słownie złotych: .....)

§ 2.

Dłużnik zobowiązuje się do zapłaty kwoty określonej w § 1. w ..... ratach (słownie : .....) ratach miesięcznych po nie mniej niż .....… zł (słownie złotych: .....) każda z nich, płatnych bez osobnych wezwań do 15-go każdego miesiąca za dany miesiąc wraz z należnymi odsetkami na dzień spłaty raty, począwszy od .....na konto Spółdzielni lub w kasie oraz do terminowego wnoszenia bieżących opłat eksploatacyjnych w pełnej wysokości - począwszy od .....

§ 3.

1. Spółdzielnia wyraża zgodę na:
- spłatę określoną w § 2 pod warunkiem terminowego wnoszenia bieżących opłat i rat w pełnej wysokości;
- zawieszenie postępowania egzekucyjnego.....
- zawieszenie postępowania sądowego.....

2. W przypadku nie dotrzymania warunków określonych w § 2 ugody:
- cała niespłacona należność staje się natychmiast wymagalna;
- zostanie podjęte zawieszone postępowanie egzekucyjne;
- zostanie podjęte zawieszone postępowanie sądowe.

§ 4.

W okresie spłaty zadłużenia są naliczane odsetki ustawowe. W wyjątkowych przypadkach na pisemny wniosek dłużnika, po udokumentowaniu trudnej sytuacji materialnej dłużnika, naliczone odsetki ustawowe od kwoty objętej ugodą mogą zostać umorzone pod warunkiem określonym w § 3.

§ 5.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WIERZYCIEL: DŁUŻNIK:

Zał.3

Łódź, dnia .....

Pan/i .....
.....
.....

Kod lokalu .....

Wezwanie ostateczne do zapłaty

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" wzywa do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu za w/w lokal mieszkalny :

Stan konta na dzień ..... r.

Zaległy czynsz.....
Odsetki z tytułu zaległości.....
Razem do zapłaty.....

Wyżej wymienione zadłużenie należy uregulować w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.
Jednocześnie informujemy, że w przypadku nie zapłacenia żądanej kwoty Spółdzielnia skieruje sprawę na drogę postepowania sądowego, celem zasądzenia należności oraz dokona wpisu o zaległych zobowiązaniach do Krajowego Rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej S.A. ul. Armii Ludowej 21, 51-214 Wrocław.

Godziny przyjęć;
Poniedziałek, czwartek, piątek 8°°-14°°
Wtorek 11°°-17°°
Środa – dzień bez przyjęć interesantów
Tel. : 42-684-55-28

Zał.4

Łódź, dnia.....

Pan/Pani

.....

ul. .....

.....

Kod lokalu :

L.dz...../...../.....

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" w Łodzi uprzejmie zawiadamia, że w dniu .....r. o godz. ..... w siedzibie Spółdzielni przy ul. Lelewela 3/7, kl. I, ptr. I odbędzie się zebranie Rady Nadzorczej, na którym będzie rozpatrywana sprawa wystąpienia do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o skierowanie sprawy do Sądu o licytacyjną sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr ..... położonego w Łodzi przy ul. ..... należącego do Pana/Pani. Prosimy o przybycie w celu złożenia wyjaśnień oraz podjęcia ewentualnych zobowiązań dotyczących uregulowania zaległych opłat.

Jednocześnie informujemy, że Rada Nadzorcza może podjąć decyzje, jeżeli mimo skutecznego powiadomienia nie przybędziecie Pan/Pani na zebranie Rady Nadzorczej.

Zał.4a

Łódź, dnia ..... r.

Pan/i
.....
ul. .....
.....

Kod lokalu : .....

L.dz...../...../.....

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" w Łodzi uprzejmie zawiadamia, że w dniu ..... **r.** o godz. ..... w siedzibie Spółdzielni przy ul. Lelewela 3/7, kl. I, ptr. I odbędzie się zebranie Rady Nadzorczej, na którym będzie rozpatrywany wniosek o wykluczenie/wykreślenie Pana/i z członkostwa w Spółdzielni w związku z zadłużeniem w opłatach eksploatacyjnych.

Zgodnie z & 17 ust. 1 Statutu Spółdzielni obecność Pana/i jest konieczna w celu złożenia wyjaśnień oraz podjęcia ewentualnych zobowiązań dotyczących uregulowania zaległych opłat.

Jednocześnie informujemy, że Rada Nadzorcza może wykluczyć/wykreślić Panią z członkostwa w Spółdzielni odstępując od wysłuchania wyjaśnień, jeżeli mimo skutecznego powiadomienia nie przybędziecie Pan/i na zebranie Rady Nadzorczej.

Zał.4b

Łódź, dnia ..... r.

Pan/i

.....

ul. .....

.....

Kod lokalu : .....

L.dz...../...../.....

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czerwony Rynek" w Łodzi uprzejmie zawiadamia, że w dniu ..... **r.** o godz. ..... w siedzibie Spółdzielni przy ul. Lelewela 3/7, kl. I, ptr. I odbędzie się zebranie Rady Nadzorczej, na którym będzie rozpatrywany wniosek o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zadłużeniem w opłatach eksploatacyjnych.

Zgodnie z & 17 ust. 1 Statutu Spółdzielni obecność Pana/i jest konieczna w celu złożenia wyjaśnień oraz podjęcia ewentualnych zobowiązań dotyczących uregulowania zaległych opłat.

Jednocześnie informujemy, że Rada Nadzorcza może wykluczyć/wykreślić Panią z członkostwa w Spółdzielni odstępując od wysłuchania wyjaśnień, jeżeli mimo skutecznego powiadomienia nie przybędziecie Pan/i na zebranie Rady Nadzorczej.