

ZASADY

Postępowania windykacyjnego należności w SBM „Sandomierz” od jej członków z tytułu opłat eksploatacyjnych i rat kredytowo - odsetkowych za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych

1. Niniejsze zasady wprowadza się w celu:
 - a) umożliwienia dogodnego spłacenia zaległości,
 - b) podniesienia dyscypliny dokonywania opłat i zmniejszania zaległości,
 - c) umożliwienia korzystania z dodatków mieszkaniowych mimo zaległości,
 - d) ograniczenia egzekwowania w drodze sądowej kwot zaległości obciążających członków Spółdzielni kosztami postępowania sądowego związanego z windykacją bezspornych należności Spółdzielni.

2. Postanowienia niniejszych zasad nie ograniczają uprawnień SBM do sądowo-nakazowego dochodzenia przysługujących jej należności.

§ 1

1. Zaległością w opłatach eksploatacyjnych jest kwota wynikająca z aktualnego przypisu na lokal mieszkalny lub użytkowy użytkowany na zasadach lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz na prawach najmu nie uiszczona w terminie do 30 dnia miesiąca za miesiąc bieżący.
2. Zaległością z tytułu rat kredytowo-odsetkowych jest kwota wynikająca z aktualnego normatywu lub ilorazu zgodnie z obowiązującymi przepisami nie uiszczona do 15 dnia trzeciego miesiąca kończącego kwartał.
3. Każda zaległość powoduje obowiązek uiszczenia odsetek ustawowych.
4. Odsetki niezapłacone w wyznaczonym terminie w postępowaniu windykacyjnym traktuje się na równi z zaległością podstawową.
5. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od naliczania ustawowych odsetek.

§ 2

1. Nie wpłacone w terminie określonym w § 1 pkt.1 i 2 zaległości podlegają windykacji w drodze:
 - a) postępowania wewnątrzspółdzielczego
 - b) postępowania upominawczego (uproszczonego)
 - c) postępowania sądowego

3. Tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego obejmuje następujące środki:
 - a) upomnienie – zaległość wynosi co najmniej 2 miesiące z jednoczesnym zawiadomieniem Działu GZM w celu wyłączenia mediów energetycznych sukcesywnie w tym ccw, gazu, co, wody zimnej (ze wskazaniem wspólnego ujęcia), przyłączy będących własnością Spółdzielni centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazu.
 - b) Ostateczne (przedsądowe) wezwanie do uregulowania zaległości, gdy brak reakcji na upomnienie a zaległość wynosi powyżej 2 miesięcy. W terminie oznaczonym na wezwaniu tj. 5 dni od dnia doręczenia należy zebrać informacje o dłużniku poprzez pracowników działu księgowości i GZM.
 - c) Wezwanie przez Zarząd Spółdzielni celem przesłuchania i spisania stosownej ugody przed wszczęciem postępowania sądowego lub przekazaniem do Rady Nadzorczej wniosku o wykluczenie z członkostwa w SBM. Zadłużonych przed Zarząd Spółdzielni kieruje komórka windykacyjna po otrzymaniu z działu księgowości wykazu osób zalegających wraz ze zdobytymi informacjami ich dotyczącymi.
 - d) Wezwanie na posiedzenie Rady Nadzorczej w celu wykluczenia z członkostwa w SBM.

§ 3

1. W wyniku prowadzonego postępowania określonego w § 2 celem ograniczenia obciążenia zalegającego z opłatami, kosztami postępowania sądowego, Zarząd SBM oraz Rada Nadzorcza mogą na wniosek dłużnika zawrzeć z nim umowę-ugody spłaty zaległości w ratach.
2. Umowa-ugody wiąże strony tylko w przypadku:
 - systematycznego i terminowego wnoszenia opłat bieżących, także dopłat do przyznanego dodatku mieszkaniowego,
 - systematycznego i terminowego wnoszenia rat zaległości zgodnie z zawartą umową – ugody.
3. W przypadku nie realizowania warunków umowy-ugody Zarząd SBM bez ponownego zawiadomienia dłużnika, egzekwuje zaległość w drodze:
 - a) postępowania sądowego o zapłatę zadłużenia,
 - b) skierowania sprawy do Rady Nadzorczej celem wykluczenia z SBM,
 - c) postępowania sądowego z równoczesnym wszczęciem procedury eksmisyjnej z zajmowanego przez dłużnika lokalu mieszkalnego lub użytkowego,

d) Wpis do Krajowego Rejestru Długów.

§ 4

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się renegotjowanie warunków zawartej wcześniej umowy-ugody.
2. Warunkiem renegotjacji jest dotychczasowe wywiązywanie się dłużnika z zawartej umowy-ugody a co za tym idzie zmniejszenie kwoty zadłużenia na dzień renegotjacji.

§ 5

1. Sprawę o zapłatę kieruje do sądu komórka windykacyjna na podstawie dokumentów.
2. Zasądzone sprawy wraz z kosztami postępowania i odsetkami są bezwzględnie egzekwowane poprzez komornika włącznie.
3. Zarząd może na wniosek zadłużonego wyrazić zgodę na spłatę zasądzonej zaległości w ratach, jednakże nie wywiązywanie się z warunków umowy-ugody uruchamia automatycznie postępowanie komornicze i eksmisyjne.
4. Postępowanie eksmisyjne w stosunku do dłużnika wykluczonego ze Spółdzielni może być wstrzymane tylko i wyłącznie po jednorazowej spłacie całego zadłużenia wraz z kosztami sądowymi, komorniczymi i odsetkami.
5. Po spłacie całego zadłużenia Rada Nadzorcza może anulować swoją uchwałę o wykluczeniu dłużnika z członka Spółdzielni.

§ 6

1. Równoległe do w/w działań w stosunku do członków notorycznie uchylających się od terminowego wnoszenia opłat do SBM prowadzone będą działania, m. in.:
 - a) niewykonywanie usług remontowo-konserwacyjnych – za wyjątkiem awarii.
 - b) rozwiązanie umowy dzierżawy miejsca pod garaż lub miejsca do garażowania w zasobach SBM.
2. Członkom będącym w trudnej sytuacji materialnej a posiadającym duże mieszkania proponować w miarę możliwości zamianę na mieszkania mniejsze łatwiejsze do utrzymania.

§ 7

Komórka windykacyjna prowadzi indywidualne monitorowanie zadłużenia wraz z wszystkimi podjętymi działaniami od momentu jego powstania.

§ 8

Załącznikiem do niniejszych Zasad jest instrukcja obiegu dokumentów w sprawach występującego zadłużenia członków Spółdzielni opracowana przez Zarząd Spółdzielni.

§ 9

Zasady niniejsze wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 10

Stosowanie ich zleca się Zarządowi SBM.