	REGULAMIN	
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku	windykacji należności od użytkowników, właścicieli i najemców lokali, ewidencji i monitoringu spraw sądowych i komorniczych	<i>Komórka organizacyjna FCW</i>

Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 05/2022
z dnia 24.02.2022 r.

Podstawa prawna:

§ 81 pkt. 26 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm.);

Niniejszy regulamin zawiera zasady i tryb postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń czynszowych dotyczących lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, tj.:



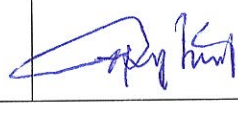
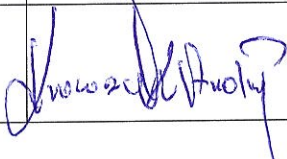
1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świdniku przeprowadza postępowanie upominawczo - monitorujące w stosunku do członków spółdzielni mieszkaniowej oraz osób pełnoletnich zamieszkujących lokale mieszkalne, użytkujących lokale użytkowe i garaże:
 - a) W przypadku gdy zaległość w opłatach obejmuje co najmniej dwa miesiące ale nie przekracza kwoty 1.000,00 zł, SM wysyła do dłużników pismo „Informacja o zaległościach”.
 - b) Jeżeli zaległość w opłatach za lokal przekracza kwotę 1.000,00 zł, ale nie przekracza kwoty 3.000,00 zł, bądź zaległość w opłatach za garaż przekracza 4 m-ce, SM kieruje do dłużników - „Monit” – wzywając do spłaty zadłużenia w terminie 14 dni od daty otrzymania monitu.
 - c) W przypadku gdy zadłużenie przekracza 6 m-cy nieopłaconego czynszu lub wynosi co najmniej 3.000,00 zł, SM wysyła przedsądowe wezwania do zapłaty, za potwierdzeniem odbioru, określając 14 dniowy termin zapłaty, od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego i zobowiązując dłużników do niezwłocznego okazania dowodu wpłaty w SM.
 - d) SM obciąża dłużników kosztami zapytań o meldunki, opłatami dotyczącymi postępowania spadkowego prowadzonego z wniosku spółdzielni oraz innymi opłatami wynikającymi z przepisów prawa. Powyższe koszty nazywane są kosztami pozostałych działań windykacyjnych.
 - e) Wezwanie do zapłaty zwrócone do spółdzielni z adnotacją o nie podjęciu w terminie traktuje się jako doręczone.
 - f) FCW może skierować sprawę do zewnętrznej firmy windykacyjnej, która na podstawie zawartej umowy ze spółdzielnią ma za zadanie bezpośredni kontakt z dłużnikiem w celu wyegzekwowania należnych dla spółdzielni kwot. Głównym warunkiem przekazania sprawy do windykacji terenowej jest uprzednie wysłanie do dłużnika „Wezwania przedsądowego”. Wybór sprawy jest podejmowany po przeprowadzeniu przez FCW analizy możliwości ściągnięcia zadłużenia i następuje indywidualnie.

2. W przypadku bezskuteczności postępowania upominawczo - monitorującego SM podejmuje dalsze czynności prowadzące do wszczęcia i prowadzenia egzekucji komorniczej, a w końcowym etapie może doprowadzić do eksmisji i zajęcia wkładów.

3. Na każdym etapie postępowania dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią Mieszkaniową porozumienie (ugodę) dotyczące spłaty istniejącego zadłużenia. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin oraz sposób uregulowania wierzytelności. SM prowadzi negocjacje i przygotowuje projekt ugody. Całkowity okres spłaty zadłużenia objętego umową ugody nie powinien być dłuższy niż 12 miesięcy. W przypadku, gdy ze względu na wysokość kwoty zadłużenia bądź naliczonych odsetek za zwłokę, niemożliwa jest spłata zaległości w przeciągu 12 miesięcy, wobec szczególnie trudnej sytuacji materialno-finansowej Dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na przedłużenie okresu spłaty zobowiązań objętych umową ugody, na okres łącznie nie dłuższy niż 36 miesięcy.
4. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w spłacie zadłużenia. W przypadku jednorazowej spłaty zadłużenia, Zarząd Spółdzielni może odstąpić od dochodzenia odsetek maksymalnie do 75% ich wysokości bez względu na status lokalu mieszkalnego. W przypadku ratalnej spłaty zadłużenia po dokonaniu jego całkowitej spłaty Zarząd Spółdzielni może odstąpić do 50% wysokości odsetek ustawowych bez względu na status lokalu mieszkalnego na odrębny wniosek.
5. W przypadku gdy zaległość w opłatach przekroczy kwotę 8.000,00 zł, Spółdzielnia Mieszkaniowa, za zgodą Zarządu Spółdzielni, podejmuje następujące czynności:
 - a) Składa do sądu wniosek o założenie księgi wieczystej dla tego prawa i wpisanie hipoteki przymusowej zabezpieczającej wierzytelność spółdzielni.
 - b) W odniesieniu do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, podejmuje działania zmierzające do eksmisji, poprzez wezwanie wszystkich zameldowanych do dobrowolnego opróżnienia lokalu, zakreślając termin dobrowolnego opróżnienia lokalu - nie krótszy niż 30 dni. W przypadku niezastosowania się do wezwania, SM kieruje wniosek o wszczęcie sądowego postępowania eksmisyjnego.
6. W przypadku gdy wysokość egzekwowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową należności głównej stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania lub, egzekucję z nieruchomości prowadzi kilku wierzycieli, których łączna wysokość egzekwowanych należności głównych stanowi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania, Spółdzielnia Mieszkaniowa, za zgodą Zarządu Spółdzielni, może podjąć następujące czynności:
 - a) W stosunku do dłużnika, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa może złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego.
 - b) W stosunku do właściciela wyodrębnionego lokalu, będącego dłużnikiem spółdzielni, Spółdzielnia Mieszkaniowa może złożyć wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdniku w dniu 24.02.2022 r. uchwałą nr 05/2022 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący regulamin z dnia 22.06.2020r.

Opracowała: Ewelina Kozak	Sprawdził pod względem formalnym: Radca Prawny Krzysztof Kędzióra	Zatwierdził:		Data wydania	Obowiązuje od
		Sekretarz Rady Nadzorczej Jan Pysznik	Przewodniczący Rady Nadzorczej Konrad Sawicki		
				24.02.2022 r.	24.02.2022 r.