

# REGULAMIN

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „INCO” WE WROCŁAWIU

**w sprawie windykacji należności**

*Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową INCO*

## **Podstawa prawna:**

Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej

## **Postanowienia ogólne:**

### § 1

Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób posiadających zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej INCO we Wrocławiu z tytułu niewnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych za korzystanie z lokali, a w szczególności członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

Ileć w regulaminie jest mowa o:

- „**zaległościach**” – rozumie się przez to zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu,
- „**dłużniku**” – rozumie się przez to członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a nie będące członkami spółdzielni, najemcę oraz inne osoby odpowiadające solidarnie z wyżej wymienionymi osobami.

### § 2

Od niewpłaconych w terminie opłat za zajmowany lokal Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienia za każdy dzień oraz opłatę ryczałtową w wysokości dwukrotności kosztów przesyłki pocztowej „za potwierdzeniem odbioru” na pokrycie kosztów wezwań.

Zarząd Spółdzielni - na wniosek zainteresowanego – po przeanalizowaniu jego sytuacji może odstąpić od naliczania części lub całości odsetek.

### § 3

Komórką koordynującą wszelkie prace związane z windykacją zaległości i trybem postępowania z dłużnikami jest Dział Księgowości.

## **Postanowienia szczegółowe**

### § 4

Przy zaległości jednomiesięcznej Dział Księgowości wysyła dłużnikowi imienne przypomnienie o terminie zapłaty do skrzynki pocztowej lub listem zwykłym na adres korespondencji.

### § 5

Do dłużnika, który pomimo wezwania do zapłaty nie podjął działań zmierzających do uregulowania zaległości, kieruje się przedsądowe wezwanie do zapłaty listem poleconym „za potwierdzeniem odbioru”.

### § 6

Dłużnik, który po otrzymaniu przedsądowego wezwania do zapłaty w dalszym ciągu nie dokonuje spłaty zaległości, kierowany jest na drogę postępowania sądowego.

### § 7

Dział Księgowości po akceptacji Zarządu, kieruje dokumenty dłużnika do Kancelarii Prawnej w celu przygotowania pozwu sądowego.

### § 8

Po otrzymaniu prawomocnego wyroku sądowego lub nakazu zapłaty Dział Księgowości po akceptacji Zarządu kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego.

### § 9

Przy zadłużeniu osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu lub odrębną własność Zarząd może wystąpić do Sądu o sprzedaż w drodze licytacji tego lokalu na podstawie przepisów o egzekucji z nieruchomości.

## § 10

Na każdym etapie procedury windykacyjnej, lecz przed skierowaniem do egzekucji komorniczej, dłużnik może złożyć pisemny wniosek do Zarządu o podpisanie z nim ugody na spłatę zaległości.

We wniosku dłużnik podaje przyczynę powstania zaległości, proponowany sposób i termin jej spłaty.

Zarząd przed podjęciem decyzji może poprosić dłużnika o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień lub zaprosić na posiedzenie Zarządu.

Ugoda może dotyczyć spłaty całości zaległości z wyłączeniem kosztów zastępstwa procesowego.

Dłużnik, który nie dotrzyma warunków ugody, zostaje skierowany do egzekucji komorniczej bez dalszych wezwań.

*Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23 listopada 2017r. uchwałą R.N. 10/2017 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.*

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Irena Porębska**

**Robert Flak**