

REGULAMIN

Windykacji należności w SML-W Sochaczew

I. Postępowanie upominawcze

1. Dział Księgowości prowadzi bieżącą analizę kont opłat czynszowych, w toku której sporządza:
 - a. Imienny wykaz użytkowników lokali mieszkalnych (posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu, najemców i właścicieli) zalegających z opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu mieszkalnego (czynsz, woda, C.O. i inne) uwzględniający wysokość zadłużenia poszczególnych użytkowników.
 - b. wykaz najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenu i zobowiązanych do opłat z innego tytułu prawnego zalegających z opłatami, uwzględniający wysokość zadłużenia poszczególnych użytkowników.
 - c. Raz na kwartał analityczne sprawozdanie dot. stanu zaległości w opłatach (wzór sprawozdania stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu), które przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej
2. Użytkownikom lokali mieszkalnych zalegających z opłatami do dwóch miesięcy Dział Księgowości wysyła pocztą zwykłą upomnienie (wzór upomnienia stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu)
3. Użytkownikom lokali mieszkalnych zalegającym z opłatami powyżej dwóch miesięcy Dział Księgowości wysyła listem poleconym wezwanie do zapłaty (wzór wezwania do zapłaty stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu).
4. Użytkownikom lokali mieszkalnych którym wysłano wezwanie do zapłaty i którzy nie uregulowali zaległości w opłatach w wyznaczonym terminie lub nie zawarli umowy ugody w sprawie ratalnej spłaty zaległości (wzór umowy stanowi załącznik nr 4 do Regulaminu) Dział Księgowości wysyła ostateczne wezwanie do zapłaty - przedsądowe (wzór ostatecznego wezwania do zapłaty stanowi załącznik nr 5 do Regulaminu).
5. W stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych którzy pomimo otrzymania ostatecznego wezwania do zapłaty, nie uregulowali zaległości w opłatach w wyznaczonym terminie lub nie zawarli ugody w sprawie ratalnej spłaty zaległości Dział Księgowości przygotowuje niezwłocznie dokumentację niezbędną do wniesienia pozwu do Sądu o:
 - wobec posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu: zapłatę i eksmisję
 - wobec posiadaczy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności o zapłatę i za pokwitowaniem przekazuje ją Radcy Prawnemu.
6. Jeżeli użytkownicy lokali o których mowa w pkt 4 są członkami Spółdzielni Dział Księgowości niezwłocznie wnioskuje do Zarządu o wystąpienie do

- Rady Nadzorczej o ich wykluczenie z grona członków Spółdzielni.
7. Podmiotom gospodarczym i osobom fizycznym wymienionym w pkt 1 ppkt b Regulaminu, po stwierdzeniu jednomiesięcznej zaległości Dział Księgowości wysyła wezwanie do dobrowolnej zapłaty należności (za pokwitowaniem odbioru) wskazując termin zapłaty z pouczeniem o niezwłocznym skierowaniu pozwu o zapłatę do Sądu w przypadku nie uregulowania należności w wyznaczonym w wezwaniu terminie. (wzór wezwania stanowi załącznik nr 6 do Regulaminu)
 8. Wobec podmiotów wymienionych w pkt 7 Regulaminu które nie uregulowały należności w terminie podanym w wezwaniu do zapłaty Dział Księgowości niezwłocznie sporządza dokumentację niezbędną do skierowania do Sądu pozwu o zapłatę i za pokwitowaniem przekazuje ją Radcy Prawnemu
 9. Decyzję w sprawie wypowiedzenia umowy podmiotom wymienionym w pkt 1 ppkt b Regulaminu, wobec których Sąd orzekł nakaz zapłaty i dobrowolnie nie uregulowały orzeczonej należności podejmuje na wniosek Działu Księgowości Zarząd Spółdzielni kierując się zasadami zasadności i racjonalności.

II. Postępowanie sądowe

1. Radca Prawny po otrzymaniu dokumentacji niezbędnej do wniesienia pozwu do Sądu wobec podmiotów wymienionych w pkt 5 i 8 Regulaminu, bez zbędnej zwłoki sporządza i przesyła do właściwego Sądu pozew, lub wnosi do Działu Księgowości o jej uzupełnienie, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a następnie sporządza i przesyła do właściwego Sądu pozew.
2. Radca Prawny reprezentuje przed Sądem Spółdzielnię jako powoda, jeżeli zachodzi taka konieczność.
3. Po uprawomocnieniu się wydanego przez Sąd orzeczenia, Dział Księgowości występuje w sprawach z powództwa Spółdzielni skierowanych na podstawie niniejszego Regulaminu o nadanie orzeczeniu klauzuli wykonalności, o ile Sąd nie nadał orzeczeniu klauzuli natychmiastowej wykonalności.

III. Postępowanie egzekucyjne

1. Dział księgowości obowiązany jest niezwłocznie, po uprzednim sprawdzeniu stanu konta dłużnika, skierować wniosek o egzekucję do Komornika. We wniosku należy podać wysokość kwoty podlegającej egzekucji i sposób egzekucji (składniki majątku ruchomego i nieruchomego dłużnika znane działowi księgowości – w szczególności podlegające egzekucji : odrębne

prawo własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, garażu itp.)Wzór wniosku stanowi załącznik nr 8 do Regulaminu).

2. W przypadku prawomocnego orzeczenia o eksmisji dłużnika Dział Księgowości niezwłocznie przesyła kopię orzeczenia wraz z wnioskiem o przyznanie lokalu socjalnego do władz właściwej terenowo Gminy. O wpłatach dłużnika wobec którego Komornik wszczął postępowanie Egzekucyjne dokonanych na poczet zasądzonych należności dokonanych z pominięciem Komornika oraz o całkowitym wyegzekwowaniu należności Dział Księgowości niezwłocznie informuje Komornika.
3. W przypadku braku wpłat na poczet należności egzekwowanej przez Komornika Dział Księgowości interweniuje pisemnie u Komornika, domagając się stosownych wyjaśnień dot. zwłoki w egzekucji należności.
4. W przypadku nie przyznania przez Gminę lokalu socjalnego dłużnikowi wobec którego zapadł prawomocny wyrok eksmisji, Dział Księgowości obowiązany jest niezwłocznie ustalić wysokość odszkodowania przysługującego Spółdzielni z tego tytułu w myśl art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów i wystąpić z żądaniem zapłaty tego odszkodowania do Gminy, w przypadku gdy dłużnik odszkodowania tego nie płaci.

IV. Postanowienia końcowe

1. W razie złożenia przez użytkownika lokalu mieszkalnego podania o rozłożenie spłaty należności na raty lub odroczenie terminu spłaty, Dział Księgowości winien wraz ze swoją opinią niezwłocznie przekazać sprawę do rozpatrzenia Zarządowi Spółdzielni, jeżeli należność dochodzona jest przed Sądem lub egzekwowana przez Komornika o fakcie pozytywnego rozpatrzenia podania Dział Księgowości zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Sąd lub Komornika.
2. Dział Księgowości raz na kwartał Radzie Nadzorczej imienny wykaz użytkowników lokali mieszkalnych zalegających na kwotę powyżej 3.000,00 zł.
3. Tryb postępowania przewidziany niniejszym Regulaminem stosuje się odpowiednio do członków posiadających spółdzielcze bądź własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu albo odrębną własność ww. lokali, najemców lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży, dzierżawców terenu i osób posiadających zobowiązania pieniężne wobec Spółdzielni z innych tytułów prawnych.

4.Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Powyższy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 15.09.2009r uchwala nr ..424/09

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Hawt'.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jus -'.

SPRAWOZDANIE

kwartalne z zakresu windykacji należności Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe za kwartał r.

L.p.	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne własnościowe	Najemcy	Lokale użytkowe i dzierżawy	Razem
Ilość lokali zadłużonych					
Kwota zadłużenia					
Ilość pozwów o zapłatę					
Kwota zaskarżona					
Ilość pozwów o eksmisję					
Ilość orzeczonych nakazów zapłaty					
Kwota zasądzona					
Ilość orzeczonych eksmisji					
Ilość spraw skierowanych do egzekucji					
Kwota skierowana do egzekucji					
Ilość umów ugody					
Kwota objęta ugodami					
Ilość wniosków o wykluczenie					
Ilość wypowiedzianych umów					

Nadawca : SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA w SOCHACZEWIE ul. Piłsudskiego 26 96-500 Sochaczew NIP : 837-000-08-58	Odbiorca :
Numer ewidencyjny. :	

L.dz. /KC/2006

PRZYPOMNIENIE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie przy ul. Piłsudskiego 26 przypomina, że Pani/Pan posiada nieregulowane należności w związku z użytkowaniem lokalu mieszkalnego

Zaległości wg. stanu na dzień 2006-10-31 za przy ulicy wynoszą:

ZALEGŁOŚĆ GŁÓWNA
 ODSETKI

Razem:

ZADŁUŻENIE RAZEM:

Razem słownie :

W związku z zaległościami Zarząd Spółdzielni prosi o ich uregulowanie w ciągu 7 dni od daty otrzymania niniejszego przypomnienia.

Do czasu całkowitej spłaty wykazanych zaległości będą naliczane ustawowe odsetki od zaległości.

W przypadku nie uregulowania p/w kwoty zostaną wobec Pani/Pana podjęte dalsze działania windykacyjne.

Nadawca :	Odbiorca :
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA w SOCHACZEWIE ul. Piłsudskiego 26 96-500 Sochaczew NIP : 837-000-08-58	
	Numer ewidencyjny. :

L.dz. /KC/2006

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie przy ul. Piłsudskiego 26, wzywa Pana/Panią do zapłaty zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego:

Zaległości wg. stanu na dzień 2006-08-31 za przy ulicy wynoszą:

ZALEGŁOŚĆ GŁÓWNA

ODSETKI

Razem:

ZADŁUŻENIE RAZEM:

Razem słownie :

W związku z zaległościami Zarząd Spółdzielni wyznacza Panu/Pani termin zapłaty w/w zaległości do dnia r.

Do czasu całkowitej spłaty należności głównej będą naliczane ustawowe odsetki od zaległości. **Informujemy, że istnieje możliwość zawarcia ugody dot. spłaty p/w zaległości, w przypadku nie korzystania wcześniej z takiej formy spłaty zadłużenia.**

Ponadto informujemy, że współpracujemy z firmą KSV Biuro Informacji Gospodarczej S.A., działającą na podstawie Ustawy z dnia 14.II.2003r. o udostępnianiu informacji gospodarczych (Dz.U. Nr 50, poz. 424 z 25.III.2003r.). W przypadku nie uregulowania należności objętej niniejszym wezwaniem, informacje dotyczące zadłużenia zostaną przekazane do KSV Biuro Informacji Gospodarczej S.A. z siedzibą przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa, po upływie miesiąca od wysłania niniejszego wezwania.

Jednocześnie informujemy, że brak reakcji na niniejsze wezwanie do zapłaty, czyli nie uregulowanie zaległej kwoty wraz z odsetkami w określonym p/w terminie lub nie zawarcie ugody na spłatę zaległości, spowoduje natychmiastowe skierowanie sprawy do sądu, co wiąże się z dodatkowymi kosztami, którymi Pan/Pani zostanie obciążony/a. Ponadto pozew obejmie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w lokalu (zgodnie z Art. 4, ust. 6 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.).

UMOWA UGODY Nr

zawarta w dniu r. w Sochaczewie pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Sochaczewie z siedzibą przy ul. Piłsudskiego 26 reprezentowaną przez:

.....
.....
zwaną dalej „Wierzycielem” a Panem/nią:

..... zam. Sochaczew ul.
zwanym/ą dalej „Dłużnikiem” o następującej treści:

& 1

1. Strony zgodnie oświadczają, że przez zawarcie niniejszej ugody chcą zakończyć polubownie spór o roszczenia „Wierzyciela” wynikające z tytułu nie wnoszenia przez „Dłużnika” opłat związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego w Sochaczewie przy ul. i uchylić mogący ewentualnie powstać spór sądowy z tego tytułu.
2. Podstawą do zawarcia ugody jest art. 917 Kodeksu cywilnego i art. 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

& 2

Przedmiotem niniejszej ugody są roszczenia „Wierzyciela” w stosunku do „Dłużnika” w związku z nie wywiązywaniem się „Dłużnika” z obowiązku uiszczania czynszu i innych opłat niezależnych od „Wierzyciela” związanych z zajmowaniem lokalu mieszkalnego w Sochaczewie przy ul. Obowiązek ten wynika z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i par Statutu Spółdzielni.

Roszczenia „Wierzyciela” obejmują:

1. Zaległości w opłacaniu czynszu i innych opłat związanych z zajmowaniem lokalu niezależnych od „Wierzyciela”.
2. Odsetki ustawowe .

& 3

1. Strony zgodnie potwierdzają, że należności z tytułów wymienionych w & 2 na dzień r. wynoszą łącznie zł. (słownie zł) a w tym:
 - a) należność główna zł.
 - b) odsetki ustawowe zł.
2. „Dłużnik” potwierdza wysokość zadłużenia wymienioną w ust. 1 oraz fakt pozostawania w zwłoce z zapłatą tych należności.

& 4

Mocą niniejszej umowy „Wierzyciel” postanawia rozłożyć „Dłużnikowi” spłatę zadłużenia wymienionego w & 3 ust. Ina raty określone w & 5.

& 5

1. „Dłużnik będzie spłacał zadłużenie w .. ratach miesięcznych.
2. Wysokość rat została ustalona na kwotę: I rata ... zł, pozostałe raty w kwocie zł. I są płatne do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. W pierwszej kolejności wpłaty zarachowane będą na poczet odsetek wymienionych w & 3 ust 1 pkt b a następne na poczet należności głównej.
4. Spłata zadłużenia na mocy niniejszej umowy rozpoczyna się w miesiącu następującym po miesiącu w którym umowę podpisano.

& 6

1. Oprócz spłaty zadłużenia „Dłużnik” zobowiązany jest na bieżąco opłacać należności z tytułu opłat czynszowych i innych niezależnych od „Wierzyciela” związanych z zajmowaniem lokalu w wysokości i terminach wskazanych w zawiadomieniach o wymiarze opłat.
2. W przypadku terminowej spłaty zobowiązań objętych niniejszą umową i terminowego wnoszenia opłat bieżących dalsze odsetki za zwłokę nie będą naliczane.

& 7

1. Jeżeli w trakcie wykonywania niniejszej umowy „Dłużnik” popadnie w zwłokę z zapłatą bieżącego czynszu lub jednej z wyżej określonych rat, ugoda niniejsza traci moc a całość kwoty objętej niniejszą umową staje się natychmiast wymagalna.
2. W przypadku wystąpienia okoliczności o których mowa w ust. 1 „Wierzyciel” bez wezwania wystąpi na drogę sądową w celu wyegzekwowania swoich roszczeń.

& 8

W razie odmowy lub nie przystąpienia do realizacji umowy przez „Dłużnika”, umowa niniejsza obowiązuje stosownie do postanowień art. 12 ustawy o ochronie praw lokatorów przywołanej w & 1.

& 9

Umowa niniejsza czyni zadość zasadom współzycia społecznego i roszczeniom zgłoszonym przez „Wierzyciela” wobec „Dłużnika”.

& 10

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załącznik nr 5

Sochaczew :2006-11-10

Nadawca : SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA w SOCHACZEWIE ul. Piłsudskiego 26 96-500 Sochaczew NIP : 837-000-08-58	Odbiorca :
	Numer ewidencyjny :

L.dz. /KC/2006

WEZWANIE DO ZAPŁATY OSTATECZNE - przedsądowe

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Sochaczewie przy ul. Piłsudskiego 26, wzywa Pana/Panią do zapłaty zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego:

Zaległości wg. stanu na dzień 2006-10-31 za przy ulicy wynoszą:

ZALEGŁOŚĆ GŁÓWNA
ODSETKI

Razem:

ZADŁUŻENIE RAZEM:

Razem słownie :

W związku z zaległościami Zarząd Spółdzielni wyznacza Panu/Pani termin zapłaty w/w zaległości do dnia r.

Do czasu całkowitej spłaty należności głównej będą naliczane ustawowe odsetki od zaległości. **Informujemy, że istnieje możliwość zawarcia ugody dot. spłaty p/w zaległości, w przypadku nie korzystania wcześniej z takiej formy spłaty zadłużenia.**

Ponadto informujemy, że współpracujemy z firmą KSV Biuro Informacji Gospodarczej S.A., działającą na podstawie Ustawy z dnia 14.II.2003r. o udostępnianiu informacji gospodarczych (Dz.U. Nr 50, poz. 424 z 25.III.2003r.). W przypadku nie uregulowania należności objętej niniejszym wezwaniem, informacje dotyczące zadłużenia zostaną przekazane do KSV Biuro Informacji Gospodarczej S.A. z siedzibą przy ul. Mokotowskiej 49, 00-542 Warszawa, po upływie miesiąca od wysłania niniejszego wezwania.

Jednocześnie informujemy, że brak reakcji na niniejsze wezwanie do zapłaty, czyli nie uregulowanie zaległej kwoty wraz z odsetkami w określonym p/w terminie lub nie zawarcie ugody na spłatę zaległości, spowoduje natychmiastowe skierowanie sprawy do sądu, co wiąże się z dodatkowymi kosztami, którymi Pan/Pani zostanie obciążony/a. Ponadto pozew obejmie wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkałe w lokalu (zgodnie z Art. 4, ust. 6 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.).

OKREŚLENIE WIERZYCIELA*(imię i nazwisko lub nazwa firmy oraz siedziba i adres wierzyciela)*

Miejscowość, dnia 2007-01-03

OKREŚLENIE DŁUŻNIKA*(imię i nazwisko lub nazwa firmy oraz adres siedziby lub adres do korespondencji albo adres zameldowania na pobyt stały lub czasowy w przypadku konsumenta)***WEZWANIE DO ZAPŁATY**


Na podstawie art. 476 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. nr 16, poz. 93, z późn. zmianami) wzywamy do natychmiastowego uregulowania należnej sumy, zgodnie z poniższym zestawieniem.

Podstawa zobowiązania*	Nr dokumentu	Kwota netto	Kwota brutto	Data płatności	Pozostało do zapłaty
Razem:					

Słownie do zapłaty: PLN

Wymienioną sumę prosimy przekazać na nasz rachunek bankowy

.....
..... w ciągu 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.



KRAJOWY REJESTR DŁUGÓW
ISO 9001:2000
BIURO INFORMACJI GOSPODARCZEJ S.A.

W przypadku nieuregulowania płatności we wskazanym terminie, zgodnie z „Ustawą o udostępnianiu informacji gospodarczych z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. Nr 50)”, informacje o zadłużeniu przekazemy do:

**Krajowego Rejestru Długów
Biura Informacji Gospodarczej S.A.
ul. Armii Ludowej 21, 51-214 Wrocław
www.krd.pl**

Informacja o zadłużeniu upubliczniona będzie w systemie KRD do dnia zapłaty lub 10 lat od daty dokonania wpisu.

Umieszczenie Państwa danych, jako dłużników, w KRD BIG skutkuje ograniczeniem możliwości funkcjonowania na rynku i prowadzenia działalności gospodarczej, nawet do 10 lat.

Figurowanie w Krajowym Rejestrze Długów powoduje utrudnienia lub uniemożliwia całkowicie m. in. zawieranie umów z bankami, firmami pośrednictwa kredytowego, operatorami telefonii komórkowych, stacjonarnych, przy zakupach ratalnych. Przeszkody można napotkać również przy korzystaniu z ofert przedsiębiorstw świadczących usługi masowe.



(pieczęć i podpis wierzyciela)

*Podstawa zobowiązania: Faktura VAT, Rachunek, Umowa, Nota odsetkowa, Nota księgowa, Weksel, Uznanie długu, Ugoda, Kara umowna, Faktura zbiorowa, Wyrok sądowy, Nakaz zapłaty, Pożyczka, inne.

ZABAWNIK NR 8

Sochaczew, dnia

Komornik Sądu Rejonowego
w Sochaczewie
ul. Wąska 17
96 – 500 Sochaczew

WNIOSEK
O WSZCZĘCIE EGZEKUCJI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Sochaczewie
Działając w oparciu o przepis art. 796 § 1 K.P.C. i 797 K.P.C. jako wierzyciel,
na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Sochaczewie Sygn. Akt.....
z dnia

WNOSI O :

1. Wszczęcie egzekucji komorniczej należności opisanej w tytule
wykonawczym – wyroku Sądu Rejonowego w Sochaczewie Sygn.
Akt.....z dnia..... Wobec :
zam.....
2. Wierzyciel jako źródło zaspokojenia wierzytelności opisanej w pkt 1
wskazuje :
.....
3. Do wniosku wierzyciel załącza tytuł wykonawczy: wyrok Sądu
Rejonowego w Sochaczewie Sygn.Aktz dnia
opatrzone klauzulą wykonalności.