

Załącznik nr.1 do Uchwały Zarządu nr...146/06 z dnia 24.07.2006

REGULAMIN

Postępowania przy egzekwowaniu zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawców terenu w Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Przedwiośnie” w Warszawie obejmuje trzy etapy działania :

- I- etap postępowanie wewnątrz-spółdzielcze
- II- etap postępowanie sądowe
- III- III- etap postępowanie egzekucyjne

§ 1

W I –etapie postępowania windykacyjnego wykonywane są następujące czynności:

1. Analizę zadłużeń eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawców terenu pod względem ich wysokości i okresów powstania wykonuje na bieżąco pracownik wyznaczony przez Zarząd Spółdzielni. Czynności te wykonywane są co miesiąc poprzez sporządzenie do 25 dnia każdego miesiąca imiennego wykazu zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszowych członków Spółdzielni a także najemców lokali użytkowych według stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca z podziałem na okresy:
 - od 0 do 1 miesiąca
 - od 1 miesiąca do 2 miesięcy
 - od 2 miesięcy do 3 miesięcy
 - od 3 miesięcy do 6 miesięcy
 - od 6 miesięcy do 12 miesięcy
 - powyżej 12 miesięcy

§ 2

1. Po stwierdzeniu zaległości osób zobowiązanych do wniesienia opłat w przedziale czasowym do 1-go miesiąca należy wysłać „powiadomienie” z uwzględnieniem terminu 14 dni na dokonanie dopłaty do czynszu.
2. Jeżeli wystąpią zaległości za dwa kolejne miesiące należy w trzecim miesiącu wysłać do dłużnika zawiadomienia o zadłużeniu wraz z wezwaniem do zapłaty – monit I bezpośrednio przez administratora budynku lub uprawnionego pracownika Spółdzielni za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym. Zawiadomienie powinno zawierać informację o tym , że :
 - od powstałej zaległości są naliczone odsetki ustawowe za zwłokę,
 - istnieje możliwość ubiegania się o pomoc w dofinansowaniu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych ze wskazaniem adresów instytucji świadczących taką pomoc,

- informacje o czasie pracy biura Spółdzielni i numer telefonu do osoby prowadzącej rozliczenia opłat eksploatacyjnych.

2. W przypadku nie spłacenia zadłużenia przez zobowiązanego w terminie 30 dni od daty otrzymania monitu I lub stwierdzenia zaległości płatniczych przekraczających trzy miesiące kierowane są do dłużników wezwania przesądowe – ostateczne. Wezwania przesądowe kierowane są przez pełnomocnika Kancelarii Prawniczej na druku firmowym Kancelarii z podpisem uprawnionego Radcy Prawnego zawierające:
- nazwę jednostki wzywającej,
 - datę,
 - wskazanie adresata,
 - podstawę wyliczenia zadłużenia (tytuł zadłużenia),
 - należną kwotę zadłużenia,
 - wskazanie terminu spłaty zadłużenia pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową,
 - wezwanie dłużnika do stawiennictwa w określonym przez Spółdzielnię terminie w siedzibie Spółdzielni celem ustalenia zasad spłaty zadłużenia,
 - podpis,

Wezwania ostateczne doręczane są dłużnikom w ten sposób co monity I.

3. Wezwania mogą być doręczane adresatowi lub zamieszkałym dorosłym domownikom.
4. W stosunku do najemców lokali użytkowych i dzierżawców terenu – wysyłane są wezwania do zapłaty w przypadku jednomiesięcznego zadłużenia, wezwanie do uzupełnienia kaucji pod rygorem rozwiązania umowy w przypadku dwumiesięcznego zadłużenia, oraz wnioski do zarządu o rozwiązanie umowy najmu lub dzierżawy bez wypowiedzenia w przypadku trzymiesięcznego zadłużenia.

§ 3

Jeżeli w toku postępowania zobowiązany do zapłaty wystąpi do Spółdzielni z prośbą o rozłożenie zaległości na raty, lub z inną propozycją spłaty należności, Zarząd Spółdzielni lub uprawnione przez Zarząd osoby z udziałem Radcy Prawnego mogą zawrzeć ze zobowiązanym stosowną ugodę, o ile w ugodzie zobowiązany uzna całość zadłużenia, zobowiąże się do ratalnej spłaty w ratach określonych, co do wielkości i terminu, a uгода zawierać będzie postanowienie, że w przypadku niedotrzymania terminu płatności którejkolwiek z rat, cała niespłacona kwota wraz z odsetkami stanie się natychmiast wymagalna. W przypadku nie wykonania przez zobowiązanego warunków ugody, kieruje się wezwaniem przesądowe wskazane w § 2 ust.2 i 3 z późniejszymi konsekwencjami.

II etap postępowanie sądowe

§ 4

W przypadku braku reakcji zobowiązanego na przesądowe wezwanie do zapłaty, należy skierować do Radcy Prawnego wnioski o wniesienie przeciwko dłużnikowi powództwa do Sądu, celem zasądzenia należności. Do wniosku należy dołączyć:

- dowód powstania należności(np. przydział lokalu, umowę najmu, ugodę lub inne dokumenty),
- wydruk zadłużenia z konta lokatora/ użytkownika,
- przesądowe wezwanie do zapłaty łącznie z dowodem doręczenia,
- inne niezbędne dokumenty uzgodnione z Radcą Prawnym.

Dokumenty jw. Przekazywane są Radcy Prawnemu w kopiach , które to kopie są potwierdzane za zgodność z oryginałami.

§ 5

Radca Prawny po otrzymaniu wniosku, analizuje otrzymane dokumenty pod względem prawidłowości sporządzenia i kompletności. W przypadku stwierdzenia braków Radca Prawny występuje o ich uzupełnienie.

Po skompletowaniu dokumentów, sporządzeniu pozwu, kieruje sprawę do właściwego Sądu. Następnie Radca Prawny zawiadamia Spółdzielnię o uzyskanym wyroku .

§ 6

W przypadku uzyskania orzeczenia niekorzystnego dla Spółdzielni, Radca Prawny informuje Zarząd i opiniują stan prawny oraz celowość wniesienia odwołania.

III - etap postępowanie egzekucyjne

§ 7

1. W przypadku dalszego braku spłaty zadłużenia Radca Prawny na wniosek Spółdzielni wszczyna postępowanie egzekucyjne.
2. Radca Prawny prowadzi rejestr egzekucji z oznaczeniem kwot zasądzonych , sygnatury sądowej, daty złożenia wniosku do komornika, sygnatury komorniczej, terminów i wysokości wpłat , daty zakończenia egzekucji (oraz innych zdarzeń zaistniałych w toku egzekucji). Radca Prawny co najmniej raz na pół roku przekazuje do Spółdzielni informację o stanie egzekucji i zawiadamia Spółdzielnię o zakończeniu egzekucji po wyegzekwowaniu wszystkich kwot zasądzonych. Egzekucja komornicza dotyczy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu.

§ 8

Jeżeli w toku egzekucji komorniczej okaże się , że komornik nie może wyegzekwować kwot zasądzonych z powodu nie stwierdzenia istnienia majątku dłużnika i umorzenia z tego powodu postępowania egzekucyjnego, osoba wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Radcy Prawnego o skierowanie do Sądu wniosku przeciwko dłużnikowi o wyjawienie majątku. Złożenie o wyjawienie majątku jest celowe w przypadku istnienia przesłanek , iż dłużnik majątek posiada, lecz go ukrywa. Złożony przez dłużnika wykaz majątku może umożliwić prowadzenie egzekucji.

§ 9

W przypadku bezskuteczności egzekucji, winna ona być powtórzona, lub podjęte inne działanie przerywając bieg przedawnienia i zmiierzając do spłaty kwoty dłużnej(np. zawarcie ugody), przed upływem lat dziesięciu od umorzenia ostatniej egzekucji, ze względu na upływ okresu przedawnienia. Czynności te winny być poprzedzone działaniami zmiierzającymi do ustalenia majątku dłużnika.

§ 10

O bezskuteczności prowadzonych egzekucji pełnomocnik powiadamia Zarząd Spółdzielni. W przypadku dłużników posiadających własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu, Zarząd może wystąpić o ustanowienie hipoteki na tym prawie, a w przypadku braku księgi wieczystej o jej założenie.

§ 11

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić do Sądu o przymusową sprzedaż własnościowego prawa lub odrębnej własności lokalu w trybie art.17 '10 Ustawy z 03.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2005r.,Nr.122,poz.1024).

Załączniki:

1. porozumienie o uznaniu długu i rozłożeniu należności na raty
2. porozumienie o uznaniu długu i zasady spłaty należności
3. powiadomienie
4. wezwanie do zapłaty I
5. wezwanie do zapłaty przesądowe

Stanisław...
Adwokat