

Regulamin
procedur postępowania Spółdzielni w sprawie
minimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J.I.Kraszewskiego w Sopocie działając za pośrednictwem pracowników swoich komórek organizacyjnych przyjęła następujący tryb postępowania w przypadkach stwierdzenia faktów zadłużeń w opłatach mieszkaniowych.

§ 1

1. Pracownik działu księgowości odpowiedzialny za prowadzenie kasy ok. 20 dnia każdego miesiąca sporządza listy mieszkań, na których ciąży zadłużenie wobec Spółdzielni z tytułu zaległości w opłatach mieszkaniowych na dzień sporządzenia list.
2. Dłużnicy, których zadłużenie wobec Spółdzielni z powyższego tytułu nie przekracza kwoty 1.500 zł. wzywani są do zapłaty pismami kierowanymi do każdego z nich sporządzanymi przez pracownika, o którym mowa w pkt 1 według wzoru stanowiącego załącznik § 2 do niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Lista dłużników, których zadłużenie w opłatach mieszkaniowych przekracza 1.500 zł. na dzień sporządzenia listy, jest kierowana do Zarządu Spółdzielni w celu indywidualnego rozpatrzenia każdej sprawy zadłużenia.
2. Zarząd lub ktokolwiek z członków Zarządu może wezwać każdego dłużnika dla ustalenia przyczyn zalegania z opłatami, a także możliwości spłaty zadłużenia.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególną sytuacją dłużnika (np. utrata pracy, choroba dłużnika lub jego domowników, zmiana sytuacji rodzinnej itp.) Zarząd rozpatrując daną sprawę może wyrazić zgodę na ratalną spłatę zadłużenia wobec Spółdzielni jeżeli dłużnik złoży pisemne zobowiązanie w tej sprawie określające wysokość rat i termin spłaty zadłużenia.

1. Sprawy dotyczące zadłużeń z tytułu opłat mieszkaniowych, w których osoby zobowiązane do ich spłaty nie reagują na wezwanie do zapłaty, nie zgłaszają się na wezwania Zarządu (§ 2 ust.2 Regulaminu) lub nie wywiązują się ze zobowiązań spłaty zadłużenia (§ 2 ust. 2 Regulaminu) kierowane są do radcy prawnego Spółdzielni.
2. Radca prawny w ciągu 14 dni sporządza w imieniu Spółdzielni wezwania przedsądowe do zapłaty, w których określa osoby odpowiedzialne lub współodpowiedzialne za wnoszenie opłat za dane mieszkanie, kwotę zadłużenia wobec Spółdzielni z powyższego tytułu z rozbiciem na wysokość należności podstawowej i ustawowych odsetek naliczanych za nieterminowe płatności, termin dokonania spłaty zadłużenia wraz z pouczeniem, iż po jego bezskutecznym upływie sprawa zostanie skierowana na drogę sądową bez kolejnych wezwań oraz informację o możliwości wnioskowania umorzenia części odsetek ustawowych w przypadku spłaty należności głównej w terminie określonym wezwaniem.
3. Dłużnik (dłużnicy) może wnioskować do Zarządu przed upływem terminu zapłaty wskazanym w przedsądowym wezwaniu, aby Zarząd termin ten przedłużył lub wyraził zgodę na ratalną spłatę zadłużenia. Wniosek dłużnika powinien mieć formę pisemną i zawierać propozycję co do terminu i sposobu spłaty zadłużenia a także przekonujące oraz wiarygodne uzasadnienie przyczyn niemożności spłaty zadłużenia we wskazanym terminie i możliwości jego spłaty w zaproponowanym terminie.
4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazanego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, radca prawny działając w imieniu Spółdzielni kieruje przeciwko danemu dłużnikowi do sądu pozew o zapłatę.
5. Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia sądowego (nakaz zapłaty lub wyrok) zasądającego od dłużnika na rzecz Spółdzielni należności stanowiących równowartość kwot dochodzonych pozwem (zaległość w opłatach mieszkaniowych, odsetki ustawowe i koszty procesu) radca prawny kieruje do osoby (osób), którym nakazano sądownie spłatę zadłużenia wobec Spółdzielni, wezwanie do dobrowolnej spłaty zadłużenia określonej orzeczeniem sądowym. W wezwaniu takim określa się termin spłaty zadłużenia oraz uprzedza, iż konsekwencją braku reakcji na wezwanie będzie

wszcęcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego co narazi dłużnika na poniesienie kosztów takiego postępowania.

6. Bezskuteczność wezwania, o którym mowa w § 3 ust. 5 powoduje wszczęcie komorniczego postępowania egzekucyjnego przeciwko danemu dłużnikowi w tym kierowanego do majątkowego prawa do lokalu dłużnika (spółdzielczego własnościowego lub odrębnej własności).
7. Uporczywe długotrwałe zaleganie z wnoszeniem opłat mieszkaniowych może stać się podstawą do skierowania przeciwko dłużnikowi i osobom prawa jego reprezentującym pozwu o opróżnienie i opuszczenie zadłużonego mieszkania (o eksmisję).

§ 4

Rada Nadzorcza Spółdzielni działając w ramach swoich statutowych uprawnień może podejmować własne działania zmierzające do zmniejszania zadłużeń z tytułu zaległości w opłatach za mieszkania, a szczególnie;

1. Wzywać na swoje posiedzenia plenarne osoby zalegające z wnoszeniem opłat mieszkaniowych w celu ustalenia przyczyn zadłużeń tych osób wobec Spółdzielni, ustalenia możliwości spłat powyższych zadłużeń, a także pouczenia o konsekwencjach dalszego niewnoszenia opłat mieszkaniowych.
2. Zobowiązać Zarząd do stosowania dopuszczalnych przez obowiązujące przepisy prawne metod dyscyplinowania osób zobowiązanych do wnoszenia opłat mieszkaniowych np. poprzez wywieszanie na terenie klatek schodowych budynków w zasobach Spółdzielni kwot zadłużeń w opłatach przypadających na mieszkańców, do których mieszkań dana klatka schodowa służy.

§ 5

Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni, którego integralną część stanowi rejestr dłużników zawierający informację o opóźnieniach w uiszczaniu opłat mieszkaniowych z podaniem imion, nazwisk i adresów dłużników (art. 8 ust. 6 Statutu Spółdzielni).

§ 6

Zarząd może skierować informację o zadłużeniach wobec Spółdzielni poszczególnych osób zalegających z wnoszeniem opłat mieszkaniowych do Krajowego Rejestru Dłużników po uprzednim rozważeniu celowości i przydatności takiego zawiadomienia w każdej indywidualnej sprawie.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I.Kraszewskiego w Sopocie Nr 61/2010 z dnia 16 grudnia 2010 r.