

R e g u l a m i n

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, którzy zalegają z wnoszeniem opłat mieszkaniowych przez okres nie dłuższy jak 3 miesiące wzywani są do zapłaty pismami kierowanymi do każdego z nich, a sporządzanymi przez pracownika, o którym mowa powyżej według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 2

1. Lista dłużników, którzy zalegają z wnoszeniem opłat mieszkaniowych przez okres dłuższy niż 3 miesiące jest kierowana do Zarządu Spółdzielni w celu indywidualnego rozpatrzenia każdej sprawy zadłużenia dla ustalenia optymalnych środków zmierzających do jego spłaty.
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.

§ 3

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 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 rozbiorem 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 w wezwaniu do zapłaty 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) zasądzającego 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 sądowo 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 wszczęcie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego co narazi dłużnika na poniesienie kosztów takiego postępowania.

Wzór powyższego wezwania stanowi załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.

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 wnioskowania o pozbawienie dłużnika przez sąd tytułu prawnego do zadłużonego mieszkania zgodnie z procedurą ustaloną przez ustawę z dnia 15 XII 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 558, przy czym aktualizacja tego zapisu będzie dokonywana bez konieczności podejmowania uchwały w sprawie zmiany Regulaminu).

§ 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 i zobowiązania dłużnika do złożenia pisemnego oświadczenia o gotowości ratalnej spłaty zadłużenia z podaniem wysokości rat i terminu spłaty.
2. Zobowiązać Zarząd do stosowania dopuszczalnych przez obowiązujące przepisy prawne metod dyscyplinowania osób zobowiązanych do wnoszenia opłat mieszkaniowych.

§ 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.

§ 6

Uchyla się w całości treść tego paragrafu.

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

Zmiany Regulaminu procedur postępowania Spółdzielni w sprawie minimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych uchwalono **w dniu 18.09.2018 r. Uchwała R. N. Nr 19 / 2018.**

Zmiany Regulaminu procedur postępowania Spółdzielni w sprawie minimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych uchwalono **w dniu 22.10.2024 r. Uchwała R. N. Nr 51 / 2024.**

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA im. J. I. KRASZEWSKIEGO W SOPOCIE

81-815 SOPOT
ul. Kraszewskiego 31

Konto bankowe
PKO BP O/Sopot
27 1020 1853 0000 9202 0010 2293
NIP 585-00-05-446

TELEFONY : 58 550-68-34
58 551-80-56

Nr KRS 0000111327

e-mail: sekretariat@smkraszewskiego.pl
www.smkraszewskiego.pl

Załącznik nr 1

Sopot, dnia

L. dz. /

Pan / Pani

.....
.....
.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Spółdzielni Mieszkaniowa im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie wzywa Pana / Panią do zapłaty zadłużenia, które z tytułu opłat mieszkaniowych na dzień wynosi:

zaległość podstawowa – zł, słownie:

odsetki ustawowe – zł, słownie:

Bieżące zadłużenie razem: zł, słownie:

W związku z istniejącym zadłużeniem wzywamy do zapłaty powyższej kwoty w naszej kasie lub na konto, w terminie 7-miu dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

W przypadku nieuregulowania zaległości w wyznaczonym terminie, zmuszeni będziemy wszcząć kolejne kroki określone w obowiązującym regulaminie procedur postępowania Spółdzielni z sprawie minimalizowania zadłużeń w opłatach miesięcznych. Regulamin dostępny jest na naszej stronie internetowej www.smkraszewskiego.pl

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA im. J. I. KRASZEWSKIEGO
W SOPOCIE**

81-815 SOPOT
ul. Kraszewskiego 31

Konto bankowe
PKO BP O/Sopot
27 1020 1853 0000 9202 0010 2293
NIP 585-00-05-446

TELEFONY : 58 550-68-34
58 551-80-56

Nr KRS 0000111327

e-mail: sekretariat@smkraszewskiego.pl
www.smkraszewskiego.pl

Załącznik nr 2

Nasz znak: Sopot, dnia

L. dz. /

Pan / Pani

.....
.....
.....

W związku z treścią prawomocnego nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w Sopocie – Wydział I Cywilny w dniu w sprawie o zapłatę z sygnaturą akt I Nc **wzywam Pana / Panią do niezwłocznego uregulowania wszelkich należności określonych tym nakazem zapłaty.**

Są to następujące należności :

- | | | |
|--|---|----------|
| - należność główna | - | zł |
| - odsetki ustawowe liczone do dnia zapłaty | - | zł |
| - koszty sądowe | - | zł |
| - koszty zastępstwa procesowego | - | zł |

Niezastosowanie się do powyższego wezwania spowoduje wszczęcie postępowania egzekucyjnego co narazi Pana / Panią na dodatkowe koszty.