

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 43/2014 Lokatorsko-
Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”
z dnia 09.09.2014r.**

**Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
„MORENA”**

**REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„MORENA”**

GDAŃSK 2014 r.

§ 1

Postanowienia ogólne.

Niniejszy Regulamin Windykacji Należności Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” zwany dalej Regulaminem stosuje się do windykacji wszelkich należności przysługujących Spółdzielni, w szczególności względem:

1. członków Spółdzielni,
2. osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych uprzednio należących do zasobów lokalowych Spółdzielni, którzy nie są członkami Spółdzielni,
4. najemców, dzierżawców lub osób posiadających inny tytuł prawny do lokali stanowiących własność Spółdzielni,
5. osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego.

§ 2

Czynności dotyczące dochodzenia roszczeń pieniężnych.

Zarząd podejmuje następujące czynności zmierzające do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Spółdzielni wobec osób, o których mowa w § 1:

1. [Wezwanie] Zarząd jest upoważniony do wysłania wezwania do zapłaty, jeżeli osoba, o której mowa w § 1 opóźnia się z płatnością dłużej niż o jeden miesiąc od dnia, w którym wierzytelność stała się wymagalna. W wezwaniu umieszcza się informację o wysokości długu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wyznacza się termin uiszczenia zaległości wynoszący 14 dni od daty nadania wezwania do zapłaty. Przedmiotowe wezwanie może zostać wysłane w formie pisemnej albo pocztą elektroniczną, o ile Spółdzielnia dysponuje adresem mailowym Członka.
2. [Wezwanie ostateczne] Po upływie terminu określonego w ust. 1 - Zarząd kieruje pisemne wezwanie ostateczne, wzywające do zapłaty zaległości wraz z odsetkami w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz ostrzeżenie o możliwości złożenia w stosunku do członków spółdzielni wniosku do Rady Nadzorczej o wykluczenie.
3. [Dodatkowy termin] W odniesieniu do umów dotyczących najmu i dzierżawy, w których zastrzeżono możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w razie zalegania przez najemcę (dzierżawcę) z zapłatą należności z tytułu tychże umów, za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe, pod warunkiem uprzedniego udzielenia dodatkowego terminu do zapłaty, Zarząd kieruje wezwanie ostateczne, wzywające do zapłaty zaległości wraz z odsetkami wyznaczając jednocześnie dodatkowy termin do uregulowania powstałej zaległości, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz wypowiedzenia

umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. Niezależnie od działań zmierzających do windykacji należności, jeśli wysokość zaległości członka Spółdzielni przekracza kwotę sześciomiesięcznych jego zobowiązań, Zarząd w oparciu o § 16 ust. 2 Statutu kieruje wniosek do Rady Nadzorczej celem wykluczenia.
5. [Postępowanie sądowe] O ile wezwania przedsądowe nie doprowadzą do spłaty zadłużenia, Zarząd kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Po wydaniu przez Sąd i uprawomocnieniu się orzeczenia zasądzającego należność na rzecz Spółdzielni, Zarząd występuje o nadanie orzeczeniu klauzuli wykonalności.
6. [Postępowanie egzekucyjne] Po uzyskaniu tytułu wykonawczego Zarząd kieruje sprawę do postępowania egzekucyjnego.
7. Spłaty zadłużenia dokonywane w wyniku wpłat, jak również w wyniku postępowania egzekucyjnego zalicza się na poczet zadłużenia stosownie do przepisu art. 451 k.c.
8. Koszty postępowania windykacyjnego, w tym koszty postępowania sądowego oraz egzekucyjnego, obciążają dłużnika.
9. [Rejestr dłużników] Spółdzielnia może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do biura informacji gospodarczej, o czym powiadomi zainteresowanego w kierowanych do niego wezwaniach do zapłaty, z uwzględnieniem stosownych przepisów prawa regulujących działalność ww. instytucji

§ 3

Rozkładanie na raty i umarzanie zadłużenia dłużników.

1. Na każdym etapie postępowania określonego niniejszym Regulaminem możliwe jest - na wniosek dłużnika - zawarcie ugody polegającej na rozłożeniu długu na raty.
2. W razie złożenia przez dłużnika wniosku o zawarcie ugody postępowanie określone § 2 w niniejszym Regulaminie zawieszają się do chwili rozpatrzenia wniosku przez Zarząd, za wyjątkiem postępowania egzekucyjnego, które zostaje zawieszane nie wcześniej niż po zawarciu ugody i dokonaniu pierwszej wpłaty wynikającej z treści ugody.
3. Zarząd może zawrzeć ugody polegającą na rozłożeniu spłaty długu na nie więcej niż 12 miesięcznych rat. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd, na wniosek dłużnika, może rozłożyć zadłużenie na nie więcej niż kolejne 12 miesięcznych rat.
4. Osoby, o których mowa w § 1, mogą ubiegać się o ponowne rozłożenie zadłużenia na raty po całkowitej spłacie poprzedniego zadłużenia.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może umorzyć całość lub część zadłużenia z tytułu odsetek oraz kosztów postępowania windykacyjnego stosownie do okoliczności sprawy, w tym sposobu wywiązywania się dłużnika z uzgodnionych w ugodzie terminów spłaty długu.

§ 4

Wykluczenie z powodu zadłużenia.

1. Zarząd zobowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej wniosek o wykluczenie członka ze Spółdzielni w sytuacji, gdy jego zadłużenie przekracza równowartość sześciomiesięcznych należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej oraz funduszu remontowego.
2. Wraz z wnioskiem Zarząd przedkłada informacje o zadłużeniu członka, prowadzonych z jego udziałem ewentualnych postępowaniach sądowych oraz dowód wysłania pisma zawiadamiającego członka o posiedzeniu Rady, na którym ma być rozpatrywany wniosek o wykluczenie go z członkostwa, stosownie do postanowień § 22 Statutu. Informacje te Zarząd przedkłada na najbliższym posiedzeniu Rady.

§ 5

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie.

W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego - Zarząd obciąża osoby zobowiązane w myśl przepisów Kodeksu cywilnego odszkodowaniem w wysokości odpowiadającej trzykrotności stawki eksploatacji podstawowej lub zgodnej z treścią umowy.

§ 6

Eksmisje.

1. Po ustaniu stosunku członkostwa i upływie terminu, o którym mowa w § 27 ust. 4 Statutu - Zarząd kieruje do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego - wezwanie do opuszczenia lokalu.
2. Zarząd może skierować do sądu pozew o eksmisję, gdy osoba, która utraciła lokatorskie prawo do lokalu zajmuje je bez tytułu prawnego, a prowadzone wobec niej postępowanie egzekucyjne okazało się bezskuteczne.

§ 7

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin obowiązuje od dnia 09.09.2014r.
2. Sprawy windykacyjne będące w toku w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu, będą prowadzone na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.
3. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 09.09.14 r. Uchwała nr 43 Rady Nadzorczej Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”.
4. Tracą moc: Uchwała Zarządu 152/2009 z dnia 07.05.2009 oraz 418/2011 z dnia 20.10.2011.