

Procedura windykacji zaległości czynszowych:

Mając na uwadze konieczność windykowania zaległości czynszowych Zarząd SM „Motorowa 1” prowadzi sukcesywne działania w tej kwestii. Prowadzone działania windykacyjne dzieli się na następujące etapy:

I etap: (rozpoczęcie windykacji po przekroczeniu jednomiesięcznego zadłużenia)

1. w pierwszym tygodniu po zakończeniu każdego miesiąca przeprowadzana będzie analiza zaległości czynszowych i naliczanie (pozabilansowe) odsetek,
2. do osób posiadających zadłużenie przekraczające jednomiesięczny wymiar opłat będą wysyłane lub doręczane do skrzynek pocztowych wezwania płatnicze,
3. następnie będą prowadzone przez administrację negocjacje z dłużnikami na temat zasad spłaty zadłużenia (korespondencja, rozmowy telefoniczne, rozmowy bezpośrednie),
4. po otrzymaniu pisemnego wniosku dłużnika, Zarząd spółdzielni może zawierać porozumienia lub ugody na dobrowolną spłatę zadłużenia. O ile zadłużony właściciel lokalu mieszkalnego znajduje się w trudnej sytuacji życiowej, takiej jak ciężka choroba, utrata pracy, itp. decyzję o zaniechaniu naliczania odsetek za rok bieżący może podjąć Zarząd nie częściej niż raz na 3 lata tego samego dla właściciela.
5. W przypadku stwierdzenia nie wywiązywania się z terminów spłat zadłużenia Prezes spółdzielni będzie uchylał decyzję o anulowaniu naliczania odsetek (bez uprzedniego powiadomienia dłużnika).
6. Informacja o podjętych decyzjach windykacyjnych będzie przekazywana przez Zarząd na bieżąco, pisemnie, na najbliższe posiedzenie Rady Nadzorczej.

II etap: (po przekroczeniu dwumiesięcznego zadłużenia i nie podpisaniu ugody o spłatach ratałnych)

1. w pierwszym tygodniu po zakończeniu każdego miesiąca do właścicieli lokali których zadłużenie przekroczy dwumiesięczne naliczenie będą wysyłane wezwania płatnicze przedsądowe z terminem płatności do 14 dni,
2. zawieranie porozumień na spłatę ratałną po dokonaniu wpłaty częściowej na poczet zadłużenia z jednoczesnym zobowiązaniem do terminowych płatności bieżących. W wyjątkowych przypadkach (np. dziedziczenie mieszkania po rodzicach przez nieletnie dzieci) zgodę na anulowanie zaksięgowanych odsetek może wyrazić RN.
3. Jeśli zostanie stwierdzony brak wpływów na konto spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokalu przez trzy kolejne miesiące, a właściciel nie będzie podejmował żadnych działań w celu spłaty zadłużenia, po 14 dniach od wysłania ostrzeżenia zarząd spółdzielni może podjąć decyzję o odcięciu

dopływu do lokalu wody i ciepła. Koszt odcięcia oraz ponownego podłączenia w/w instalacji obciąża właściciela lokalu.

III etap - postępowanie sądowe w trybie nakazowym

III/a (etap dotyczący członków spółdzielni) - postępowanie wewnętrzzspółdzielcze
- wykluczenie z członkostwa

IV etap - egzekucja komornicza należności i ewentualne skierowanie sprawy do firm windykacyjnych, rejestru dłużników. Każdorazowo decyzja zarządu o zleceniu windykacji firmie zewnętrznej lub o złożeniu wniosku o wpis do rejestru dłużników będzie poprzedzona analizą opłacalności i zaakceptowana przez RN.

VI etap – postępowanie sądowe i zabezpieczenie wierzytelności na nieruchomości