

## Procedury windykacyjne

### I. Naliczanie odsetek :

1. Określa się wysokość odsetek od niewpłaconych w terminie należności w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
2. W księgach finansowych nie rejestruje się odsetek hipotetycznych – naliczonych od nieterminowych opłat za lokale mieszkalne. Rejestrowane są odsetki faktycznie wpłacone.
3. Odsetki za opóźnienie od nieterminowo wnoszonych opłat lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży są naliczane miesięcznie za każdy dzień zwłoki, począwszy od dnia następnego po terminie płatności.
4. Wystawiane miesięcznie faktury dla lokali użytkowych mogą zawierać informację o saldzie opłat czynszu i odsetek.

### II. Spłata zadłużenia - należności

1. Za datę wniesienia opłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Wpłaty bez dokładnego określenia oraz nadpłaty z rozliczenia mediów (wody, gazu, centralnego ogrzewania) zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego zadłużenia, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Możliwy jest telefoniczny kontakt z dłużnikami w sprawie spłaty występujących zaległości. W takim jednak przypadku, pracownik informuje dłużnika o możliwości pisemnego zwrócenia się do Zarządu z prośbą o ewentualne rozłożenie na raty, uzasadniając to sprawami losowymi.
4. Do dłużników zalegających z płatnościami powyżej 1 miesiąca kierowane są wezwania do dobrowolnej zapłaty - załączniki 1 i 2, w trybie określonym w punkcie 6.
5. Wezwania do dobrowolnej zapłaty kierowane są również do dłużników, których zaległość jest niższa niż 1 miesiąc, gdy utrzymują się różnice w opłatach lub wynikają z odsetek. Najniższa kwota zaległości, po przekroczeniu, której wysyłane jest wezwanie do dobrowolnej zapłaty wynosi 20,00 zł. W uzasadnionych przypadkach kwota zaległości może być niższa.
6. Wezwania do dobrowolnej zapłaty dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży doręczają się za pośrednictwem administracji osiedlowych przez gospodarzy domu za pisemnym potwierdzeniem odbioru wezwania przez adresata. W razie niemożności doręczenia wezwania przez gospodarza domu, wezwanie zostaje wysłane listem poleconym.
7. Do dłużników, którzy nie dokonali spłaty w terminie podanym w wezwaniu do dobrowolnej zapłaty oraz nie wywiązali się z deklarowanych spłat zaległości zostają kierowane przedsądowe wezwania do zapłaty - załączniki 3 i 4, w trybie określonym w punkcie 6.

8. Za datę skutecznego doręczenia wezwania uznaje się datę dostarczenia, a w przypadku wysłania listem poleconym, datę potwierdzenia odbioru przez adresata. Wezwanie zwrócone na skutek nie podjęcia w terminie listu poleconego, ma moc prawną doręczenia.
9. Po stwierdzeniu braku wpłaty zgodnej z przedsądowym wezwaniem do zapłaty, dział opłat i windykacji przygotowuje dla radcy prawnego dokumenty, niezbędne do wystąpienia na drogę postępowania sądowego, w tym wyciąg z konta dłużnika, wezwania do zapłaty wraz z dowodami doręczenia, a także ewentualną korespondencję prowadzoną z dłużnikiem.
10. Po uzyskaniu nakazu zapłaty lub wyroku opatrzonego klauzulą wykonalności radca prawny kieruje sprawę do egzekucji komorniczej.
11. W przypadku dobrowolnej spłaty sprawy sądowej, wpłaty zaliczane są w następującej kolejności: należność główna, odsetki sądowe, koszty wezwań, koszty procesu i klauzuli.
12. Spłaty realizowane przez komornika zaliczane są zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego tj. koszty egzekucyjne, koszty procesu i klauzuli, odsetki sądowe, należność główna.
13. Dłużnicy, do których kieruje się wezwania do zapłaty są dodatkowo obciążani kosztami nadania przesyłki pocztowej, kwotą wynikającą ze stosownej Uchwały Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
14. Dla lokali użytkowych:
  - a) potwierdzenie salda wysyła się wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku,
  - b) w przypadku zalegania z zapłatą czynszu i opłat za trzy pełne okresy płatności następuje wypowiedzenie umowy, po uprzednim wyznaczeniu miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
15. Informacje o zaległościach (bez danych osobowych dłużnika) mogą być prezentowane na stronie internetowej Spółdzielni.
16. Informacje o zaległościach (bez danych osobowych dłużnika) lokali mieszkalnych aktywnych w podziale na klatki będą zamieszczane na tablicach ogłoszeń w Administracji oraz na poszczególnych klatkach, raz na kwartał:
  - a) wg stanu na dzień 31 marca,
  - b) wg stanu na dzień 30 czerwca,
  - c) wg stanu na dzień 30 września,
  - d) wg stanu na dzień 31 grudnia.

Tracą moc Procedury windykacyjne wprowadzone przez Zarządu dnia 04.11.2016 r.