



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ksawerów”

ZASADY MONITORINGU I WINDYKACJI NALEŻNOŚCI w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

Niniejszy dokument określa zasady oraz przebieg postępowania w zakresie monitoringu i windykacji należności Spółdzielni.

Postępowanie zmierzające do odzyskania należności prowadzone jest w następujących etapach:

- I. **monitoring należności** – czynności kontrolne i upominawcze,
- II. **windykacja przedsądowa** – czynności dokonywane po upływie terminów płatności zmierzające do uzyskania wpłat bez naliczania dłużnikom kosztów sądowych,
- III. **windykacja sądowa** – czynności realizowane przez Kancelarię Prawną, mające na celu odzyskanie należności na drodze postępowania sądowego, a następnie egzekucji komorniczej.

I . **Monitoring należności** przebiega następująco:

1. Kontrola wpływu należności – realizowana jest w trakcie wprowadzania wyciągów bankowych do systemu księgowego i rozliczania rozrachunków z właścicielami lokali i najemcami.
2. Ewentualne czynności upominawcze – działania realizowane w celu zapewnienia systematyczności spłat i niedopuszczenia do opóźnień w płatnościach (telefon, SMS, e-mail).

II. **Windykacja przedsądowa** realizowana jest po bezskutecznym upływie terminu płatności

i sprowadza się do wysyłki przedsądowego wezwania do zapłaty.

1. Jeśli dłużnik po otrzymaniu wezwania do zapłaty nie ureguluje należności w wyznaczonym w wezwaniu terminie i nie skontaktuje się ze Spółdzielnią celem złożenia deklaracji spłaty lub zawarcia ugody – sprawa, bez dodatkowych wezwań, zostaje przekazana do Kancelarii Prawnej, która podejmuje czynności zmierzające do odzyskania należności na drodze sądowej.

2. Jeśli dłużnik kwestionuje wierzytelność (zasadność, termin, kwotę), upoważniony pracownik podejmuje działania zmierzające do wyjaśnienia rozbieżności.
3. Jeśli dłużnik wyrazi wolę spłaty zadłużenia – upoważniony pracownik ma obowiązek uzyskania od niego deklaracji dotyczącej sposobu spłaty zadłużenia, co powinno być potwierdzone e-mailem lub ugodą z precyzyjnym określeniem terminu/harmonogramu spłaty zadłużenia.
4. Upoważniony pracownik monitoruje stopień realizacji postanowień zawartych uгод; w przypadku niedotrzymania terminu spłaty lub wystąpienia opóźnień w realizacji ustaleń wynikających z uгод – przekazuje sprawę zadłużenia do Kancelarii Prawnej nie później niż w terminie 14 dni od bezskutecznego upływu terminu płatności.

III. Windykacja sądowa przebiega następująco:

1. Pracownik Spółdzielni przekazuje do Kancelarii Prawnej następujące informacje i dokumenty będące podstawą skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego:
 - wyciąg z historii rozliczeń z dłużnikiem,
 - tytuł zadłużenia,
 - kopię wezwania do zapłaty wraz z dokumentami potwierdzającymi doręczenie wezwania dłużnikowi,
 - dokumenty potwierdzające tytuł prawny do lokalu.
2. Kancelaria **w ciągu 14 dni** od otrzymania dokumentów stanowiących podstawę do rozpoczęcia windykacji sądowej ma obowiązek **złożyć pozew** do właściwego sądu.
3. Kancelaria prowadzi sprawy do czasu uzyskania prawomocnego wyroku (nakazu) opatrzonego klauzulą wykonalności i sporządza wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

Nadzór nad procesem windykacji

Bieżący nadzór nad procesem windykacji sprawuje Zarząd Spółdzielni.

Dokument wchodzi w życie z dniem 1.01.2022 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

mgr Jacek Powskiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”

mgr Martyna Frąckiewicz

Uchwała nr 25/2021

z dnia 17.12.2021 r.

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” w Warszawie

w sprawie: zatwierdzenia do stosowania w Spółdzielni Zasady monitoringu i windykacji należności.

§ 1

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów” działając na podstawie § 46 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni zatwierdza do stosowania w Spółdzielni Zasady windykacji należności które stanowią załącznik nr 1 do niżej uchwały.

§ 2

Z dniem 1 stycznia 2022 roku tracą moc dotychczas obowiązując Zasady monitoringu i windykacji należności.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”
mgr Jacek Powsiński

CZŁONEK ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ksawerów”
mgr Magdalena Frąckiewicz