

REGULAMIN

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZOS”

WE WŁOCŁAWKU

ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

SIERPIEŃ 2018

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” w zakresie zasad postępowania w dochodzeniu należności z tytułu opłat za używanie lokali.
2. Podstawę prawną wydania Regulaminu stanowi przepis § 72 ust. 1 pkt 12 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”.

§ 2.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali;
- d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;

zwanych dalej „użytkownikami lokali”.

II. ZASADY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

§ 3.

1. Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich użytkowników lokali posiadających zadłużenie z tytułu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat za używanie lokali.
2. Zadłużeniem jest suma należności Spółdzielni z tytułu:
 - 1) niezapłaconych w terminie opłat za używanie lokali;
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie płatności;
 - 3) kosztów windykacji przedsądowej, postępowania sądowego i egzekucyjnego.
3. Przy windykacji należności z lokali mieszkalnych, działania windykacyjne prowadzone mogą być również wobec osób odpowiadających za opłaty solidarnie z użytkownikami lokali tj. stale z nimi zamieszkujących w lokalu osób pełnoletnich, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także wobec osób faktycznie korzystających z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Działania windykacyjne mogą być ponadto prowadzone wobec spadkobierców, na których przeszło wchodzące w skład spadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu) albo własność lokalu.

§ 4.

1. Podstawowym celem działalności windykacyjnej jest doprowadzenie do odzyskania należności Spółdzielni w możliwie najkrótszym czasie oraz przeciwdziałanie wzrostowi zadłużenia.
2. Działalność windykacyjna związana jest z monitorowaniem stanu zadłużenia użytkowników lokali, oraz z podejmowaniem wszelkich dozwolonych prawem czynności faktycznych i prawnych wobec osób będących dłużnikami lub współdłużnikami solidarnymi Spółdzielni.
3. Działania windykacyjne uwzględniają dobór metod i środków odpowiednich do wysokości długu, statusu prawnego lokalu, sytuacji materialnej (kondycji finansowej) dłużnika oraz zmierzają do skłonienia dłużnika do dobrowolnej bądź przymusowej spłaty długu.

§ 5.

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne obejmują 3 etapy działań:

- 1) windykację przedsądową;
- 2) odzyskiwanie należności na drodze sądowej;
- 3) odzyskiwanie należności na drodze egzekucyjnej.

§ 6.

WINDYKACJA PRZEDSĄDOWA

1. Procedura windykacyjna uruchamiana jest w przypadku ujemnego salda na kartotece opłat za używanie lokalu, wskazującego stan zadłużenia powyższej jednomiesięcznego przypisu należnych opłat.
2. Przedsądowe działania windykacyjne podejmowane są celu polubownego - dobrowolnego odzyskania należności Spółdzielni, i obejmują w szczególności:
 - 1) przekazanie „informacji o stanie zadłużenia” , tym użytkownikom lokali, którzy zalegają z opłatami do 2-ch miesięcy, z prośbą o uregulowanie należności;
 - 2) wystosowanie wezwań do zapłaty:
 - a) „zwykłe wezwanie do zapłaty”, kierowane do tych użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami za 2 - 3 miesięcy, z wyznaczeniem 14 dniowego terminu płatności od dnia otrzymania wezwania;
 - b) „ostateczne wezwanie do zapłaty”, kierowane do tych użytkowników lokali, którzy zalegają z opłatami powyżej 3-ch miesięcy z wyznaczeniem 14 dniowego terminu płatności od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania spraw

na drogę postępowania sądowego, w przypadku braku wpłaty w określonym w wezwaniu terminie.

Informacje o stanie zadłużenia oraz wezwania do zapłaty dostarczane są przez Spółdzielnię do pocztowych skrzynek oddawczych użytkowników lokali.

- 3) przeprowadzanie indywidualnych rozmów z dłużnikami oraz rozpatrywanie pism w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia – ustalenie zasad i warunków spłaty długu;
- 4) bieżąca i stała kontrola dłużnika, zobowiązanego do ratalnej spłaty długu;
- 5) udzielanie pomocy w wypełnianiu wniosków przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy;
- 6) wypowiedzanie umów najmu na dodatkowe pomieszczenia piwniczne;
- 7) stały monitoring zaległości;
- 8) wysyłanie co najmniej jeden raz w roku informacji o stanie salda.

§ 7.

ODZYSKIWANIE NALEŻNOŚCI NA DRODZE SĄDOWEJ

1. Procedury odzyskiwania należności na drodze sądowej uruchamiane są w przypadku bezskuteczności działań windykacyjnych przedsądowych (np. brak odzewu na wezwania do zapłaty lub niedotrzymywanie warunków ratalnej spłaty długu).
2. Windykację należności na drodze sądowej prowadzi radca prawny na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Spółdzielnię.

Działania radcy prawnego, obejmują w szczególności:

- 1) wystosowanie przedsądowego wezwania do dobrowolnej zapłaty długu w terminie nie dłuższym niż 14 dniowy;
 - 2) sporządzenie i przekazanie do Sądu), pozwu z żądaniem zasądzenia od dłużnika należności Spółdzielni w postępowaniu uproszczonym nakazowym lub upominawczym, celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty/wyroku;
 - 3) wystąpienie z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu;
 - 4) ponowne wezwanie dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia pieniężnego zasądzonego nakazem zapłaty/wyrokiem,, w określonym w wezwaniu terminie (7-14 dni).
3. Jeżeli właściciel lokalu albo posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, Spółdzielnia może wystąpić wytoczyć powództwo z żądaniem przymusowej sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

§ 8.

ODZYSKIWANIE NALEŻNOŚCI W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM

1. Postępowanie egzekucyjne wszczynane jest na podstawie uzyskanego przez Spółdzielnię tytułu wykonawczego w celu przymusowego odzyskania przysługującej jej wierzytelności głównej wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami postępowania sądowego oraz egzekucyjnego.
2. Wniosek o wszczęcie i prowadzenie postępowania egzekucyjnego przekazywany jest Komornikowi Sądowemu ,po bezskutecznym upływie terminu płatności określonym dłużnikowi dla dobrowolnej zapłaty należności objętych tytułem wykonawczym.
3. We wniosku egzekucyjnym należy wskazać wszelkie możliwe źródła do zaspokojenia wierzytelności , w tym w szczególności wystąpić o skierowanie egzekucji do:
 - 1) rachunków bankowych dłużnika ujawnionych w toku postępowania, wnioskując o poszukiwanie tych rachunków za pomocą systemu informatycznego ZUS, KRUS, czy Urzędu Skarbowego;
 - 2) wynagrodzenia za pracę dłużnika oraz innych dochodów z zatrudnienia, działalności gospodarczej, a także emerytury, renty;
 - 3) wierzytelności należnych dłużnikowi od właściwego Urzędu Skarbowego z tytułu zwrotu nadpłaty w podatku;
 - 4) wszelkich innych wierzytelności jakie dłużnikowi przysługują, a zostaną ujawnione w toku postępowania, w tym z tytułu umów zlecenia i o dzieło;
 - 5) pojazdów samochodowych stanowiących własność dłużnika, wnioskując o wystąpienie przez komornika w trybie art. 761 k.p.c. z zapytaniem do właściwego wydziału komunikacji w celu ustalenia danych identyfikacyjnych pojazdu/pojazdów dłużnika;
 - 6) ruchomości dłużnika znajdujących się w miejscu jego zamieszkania - poprzez ich zajęcie i sprzedaż w drodze licytacji publicznej.
4. We wniosku egzekucyjnym Spółdzielnia zamieszcza również żądanie, aby komornik wezwał dłużnika do złożenia wyjaśnień na okoliczność posiadanego majątku i źródeł dochodów.
5. Jeżeli wskazane przez Spółdzielnię sposoby prowadzenia egzekucji, nie doprowadzą do odzyskania należności, możliwe są działania następujące:
 - 1) wystąpienie do Sądu z wnioskiem o wydanie dalszego tytułu wykonawczego w celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni hipoteką przymusową na nieruchomości lokalowej dłużnika albo posiadanym przez dłużnika spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu;

- 2) dla lokalu o statusie spółdzielczym własnościowym, nie posiadającego urzędzonej księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić do Sądu z wnioskiem o jej założenie oraz o wpisanie do księgi hipoteki przymusowej;
- 3) rozszerzenie wniosku egzekucyjnego o żądanie wszczęcia egzekucji z nieruchomości i skierowania jej do nieruchomości lokalowej stanowiącej własność dłużnika, albo do przysługującego dłużnikowi prawa rzeczowego ograniczonego –spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 9.

1. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego użytkownik lokalu posiadający zadłużenie może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie w sprawie zasad i warunków spłaty należności.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając proponowany sposób i termin spłaty zadłużenia.
3. Wnioski rozpatrywane są w możliwie najszybszym terminie, na jednym z najbliższych posiedzeń Zarządu.
4. Zarząd może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego i wyrazić zgodę na:
 - 1) odroczenie lub przesunięcie terminu płatności;
 - 2) rozłożenie zaległości na raty;
 - 3) odstąpienie od naliczania odsetek (w całości lub w część).
5. Bezwzględny warunkiem zawarcia porozumienia jest terminowe wywiązywanie się z opłat bieżących.
6. W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu zadłużenie staje się natychmiast wymagalne, a sprawa kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego określoną w niniejszym Regulaminie.
7. W przypadku negatywnego rozpatrzenia wniosku, Zarząd informuje dłużnika na piśmie o przyczynach odmowy.

§ 10.

Każda wpłata użytkownika lokalu posiadającego zadłużenie księgowana jest na najstarsze należności Spółdzielni i jeżeli dłużnik nie określi tytułu płatności (który dług chce zaspokoić), zaliczana jest na pokrycie:

- 1) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego;
- 2) odsetek za zwłokę;
- 3) zadłużenia podstawowego.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11.

1. Dopuszcza się możliwość pominięcia bądź skrócenia poszczególnych procedur przewidzianych niniejszym regulaminem – przy zachowaniu wymogów przewidzianych ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszym regulaminem stosuje się ogólnie obowiązujące przepisy prawa oraz postanowienia statutu Spółdzielni.
3. Regulamin wchodzi w życie w dacie jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 30/12/2012 z dnia 11 grudnia 2012 r. Prot. Nr 13\2012

Zmiany do tego Regulaminu poprzez skreślenie § 11. wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 55.57/2018-17 z dnia 06.08.2018 r. Prot. Nr 55, którą jednocześnie zatwierdzono tekst jednolity regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Romualda Piątkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Dynarski