

R E G U L A M I N

**windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec”
w Zielonej Górze**

Rozdział I

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 nr 4 poz. 27 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 29.08.1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 1997 nr 133 poz. 883 ze zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze
6. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze.
7. Ustawa z dnia 14.02.2003 o udostępnianiu informacji gospodarczych (Dz.U. 2010 nr 81 poz. 530)

Rozdział II

Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 10 pkt 6 i § 44 Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia danego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.
4. Czynności windykacyjne z zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd, pracownika do spraw windykacji oraz Radcę Prawnego jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
5. Postępowanie sądowe jest podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności i obejmuje kierowanie do sądów pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
6. Postępowanie komornicze jest podejmowane w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
7. Pracownik ds. windykacji należności prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników do momentu przekazania sprawy Radcy Prawnemu.
8. Radca Prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu przedsądowym, sądowym i egzekucyjnym.
9. Od niewpłaconych w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc opłat Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym

odrębnymi przepisami, zgodnie z § 46 ust. 1 Statutu Spółdzielni, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.

10. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:

- a) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
- b) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
- c) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego (w tym kosztów korespondencji do dłużnika), sądowego oraz egzekucyjnego.

11. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określił tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, jest zaliczana w kolejności na pokrycie:

- a) kosztów postępowania określonego w pkt 10.c.
- b) odsetek określonych w pkt 10.b,
- c) zadłużenia podstawowego określonego w pkt 10.a.

12. Kwoty wyegzekwowane przez komornika i przekazane Spółdzielni zgodnie z art. 1026 § 2 K. p. c. zalicza się w następującej kolejności na pokrycie:

- a) kosztów postępowania określonego w pkt 10.c.
- b) odsetek określonych w pkt 10.b,
- c) zadłużenia podstawowego określonego w pkt 10.a.

Rozdział III

Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

1. Pracownik ds. windykacji należności:

- a) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości, w którym figurują wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach,
- b) wysyła wezwania do zapłaty:
 - przy zaległościach za okres do 2 miesięcy – zwykłe - z terminem do zapłaty równym 7 dniom od daty otrzymania wezwania do zapłaty wraz z należnymi odsetkami za zwłokę kosztami korespondencji,
 - przy zaległościach za okres ponad 2 miesiące – ostateczne - z terminem do zapłaty równym 7 dniom od daty otrzymania wezwania oraz ostrzeżeniem, że w przypadku nie uregulowania należności w wyżej wymienionym terminie sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty oraz wszczyna procedurę przekazania informacji o zadłużeniu do BIG,
 - przy zaległościach za okres od 3 miesięcy – przekazuje sprawę do Rady Prawnego w celu wysłania przedsądowego wezwania do zapłaty, a w przypadku nieuregulowania zaległej

należności w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

wraz z należnymi odsetkami za zwłokę oraz przedsądowymi kosztami windykacyjnymi w wysokości odpowiadającej kosztom wysyłki wezwań. Wysokość kosztów windykacyjnych określana jest Uchwałą Zarządu.

2. Na pisemny wniosek dłużnika Rada Nadzorcza Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.
3. Na poczet zadłużenia z tyt. opłat dłużników Zarząd Spółdzielni zalicza nadpłatę z tyt. okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu.
4. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia kwartalnie.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni nieskuteczna procedura windykacyjna prowadzić będzie do podjęcia przez Zarząd czynności zmierzających do sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Rozdział IV

Postępowanie w przypadku utraty członkostwa

1. W przypadku wykluczenia członka Spółdzielni lub jego wykreślenia z rejestru członków przez Radę Nadzorczą na podstawie § 38 i 39 Statutu Spółdzielnia nalicza dłużnikowi, który w ten sposób utracił członkostwo opłaty od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej o utracie członkostwa albo terminu wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.
Z chwilą, gdy uchwała Rady Nadzorczej o utracie członkostwa staje się ostateczna, Zarząd Spółdzielni:
 - a) w przypadku gdy dłużnikowi, który utracił członkostwo na skutek uchwały Rady Nadzorczej przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu – kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni,
 - b) w przypadku gdy dłużnikowi, który utracił członkostwo na skutek uchwały Rady Nadzorczej posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – w trybie procesu żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu wykluczony nie opuści lokalu, do którego utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd kieruje pozew o eksmisję wykluczonego członka oraz zamieszkałych z nim osób. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego (wyroku orzekającego eksmisję z klauzulą prawomocności) Zarząd składa do Urzędu Miasta Zielona Góra lub Góra wniosek o przyznanie dłużnikowi lokalu socjalnego. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Zielona Góra lub Góra oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego dla dłużnika, w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika zajmowanego lokalu, Zarząd składa wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, tj. przeprowadzenie eksmisji.

Rozdział V

Postępowanie sądowe i komornicze

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Radca Prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
2. Zarząd Spółdzielni może wystąpić do sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego.
3. W przypadku braku zapłaty na podstawie tytułu wykonawczego Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego celem przeprowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużników.
4. Zarząd Spółdzielni występuje do sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego. W przypadku wyroku sądowego o eksmisję z przyznanym prawem do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do właściwego urzędu miasta o wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika.
5. Zarząd Spółdzielni występuje z pozwami do sądu o wypłatę odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych osobom, wobec których sąd orzekł wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego.
6. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów pomiędzy dłużnikami a Spółdzielnią jest sąd właściwości siedziby Spółdzielni, tj. sąd miasta Zielona Góra.
7. Spółdzielnia zarówno przed wszczęciem odpowiedniego postępowania windykacyjnego, jak i w jego toku, ma prawo dokonywać zabezpieczeń swoich roszczeń poprzez ustanawianie zastawu i hipoteki.

Rozdział VI

Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę co do ratalnej spłaty zadłużenia.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Rady Nadzorczej przedstawiając ogólnie przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na które składa się:
 - a) zadłużenie z tyt. opłat za używanie lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
 - c) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - d) zadłużenie z tyt. innych wymagalnych zobowiązań.
4. Po zawarciu ugody możliwe jest zawieszenie prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych w określonych przez Zarząd terminach.
5. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:

- a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
 - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni,
 - c) na pisemne wezwanie dłużnik nie podejmuje działań wyjaśniających brak realizacji ugody.
6. Zerwanie ugody powoduje podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

Rozdział VII

Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni

1. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość dwumiesięcznego czynszu, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 7 dni wysyłając zwykłe wezwanie do zapłaty.
2. W przypadku braku zapłaty zadłużenia sprawa kierowana jest do dalszego prowadzenia przez Radcę Prawnego, który kieruje kolejne wezwanie (ostateczne) z określonym nieprzekraczalnym terminem uiszczenia zapłaty 7 dni z informacją, że w przypadku nie uregulowania należności w wyżej wymienionym terminie sprawa skierowana zostanie na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty.

Rozdział VII

Postanowienie końcowe

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 11/2015 z dnia 26.11.2015 i obowiązuje od dnia uchwalenia.


RZĄD
MIESZKANIOWEJ
WZROSTOWIEC
w Zielonej Górze