

Załącznik do Uchwały Nr 04/2022
Rady Nadzorczej SM „NAFTOWIEC”
z dnia 28.03.2022

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
«*Naftowiec*»
ul. S. Wyszyńskiego 11A, 65-536 Zielona Góra
tel./fax 068 451 10 30, tel. 068 451 10 31-32
NIP 973-00-09-863, Regon 970449482

REGULAMIN

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.2021.648 t.j. z dnia 2021.04.08);
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2021.1208 t.j. z dnia 2021.07.02);
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j. z dnia 2021.06.10);
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze;
5. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze;
6. Ustawa z dnia 9.4.2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U.2021.2057 t.j. z dnia 2021.11.16).

Rozdział II

Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze dotyczą wszystkich członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali, niebędących członkami Spółdzielni, a także użytkowników (najemcy, dzierżawcy) lokali, powierzchni reklamowych, zwanych łącznie w Regulaminie „Użytkownikami”, zadłużonych względem Spółdzielni (zwanych dalej dłużnikami), z powodu niewnoszenia 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 czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy, dzierżawcy lokali, powierzchni reklamowych regulują opłaty w terminie określonym w umowach zawartych z danymi najemcą, dzierżawcą lub w fakturze.
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, pracowników ds. 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 i/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 za opóźnienie lub odsetkom za opóźnienie w transakcjach handlowych 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 za opóźnienie lub odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - c) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego (w tym kosztów korespondencji do dłużnika), sądowego oraz egzekucyjnego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz orzeczenia sądów, komorników.
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.

Ponadto, jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym Spółdzielnia zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu.

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 opóźnienie lub opóźnienie w transakcjach handlowych 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 nieuregulowania należności w wyżej wymienionym terminie sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty.
 - przy zaległościach za okres od 3 miesięcy — przekazuje sprawę do Radcy 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 opóźnienie oraz przedsądowymi kosztami windykacyjnymi w wysokości odpowiadającej kosztom wysyłki wezwań. Wysokość kosztów windykacyjnych określana jest Uchwałą Zarządu.
2. Na pisemny wniosek dłużnika Zarząd, po pozytywnej akceptacji Radcy prawnego, Spółdzielnia 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 prowadzi będzie do podjęcia przez Zarząd czynności zmierzających do sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
6. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy Spółdzielnia może w

trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

Rozdział IV

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 przyznaniem prawa do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do właściwej gminy o wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika.
5. Zarząd Spółdzielni występuje z pozwem do sądu o wypłatę odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom, wobec których sąd orzekł wyrok eksmisyjny z obowiązkiem opuszczenia i opróżnienia lokalu, wstrzymujący eksmisję do czasu dostarczenia lokalu socjalnego.
6. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów pomiędzy dłużnikami, a Spółdzielnią jest sąd właściwości wg przepisów Rozdziału 2 Kodeksu postępowania cywilnego, tj. art. 27 - 46.
7. Spółdzielnia, zarówno przed wszczęciem odpowiedniego postępowania windykacyjnego, jak i w jego toku, ma prawo dokonywać zabezpieczeń swoich roszczeń poprzez ustanawianie zastawu i/lub hipoteki.

Rozdział V

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 Spółdzielni, przedstawiając ogólnie uzasadnienie rozłożenie na raty i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia oraz wysokość raty.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na które składa się:
 - a) zadłużenie z tyt. opłat za używanie lokalu, powierzchni reklamowej;
 - b) odsetki za opóźnienie lub odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych 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,
6. Nieprzestrzeganie warunków ugody przez dłużnika powoduje podjęcie zawieszonego postępowania oraz podjęcie dalszych czynności windykacyjnych względem dłużnika.

Rozdział VI

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 przedsądowe wezwanie (ostateczne) z określonym nieprzekraczalnym terminem uiszczenia zapłaty 14 dni, o ile z okoliczności sprawy nie będzie wynikała okoliczność uzasadniająca wyznaczenie terminu odpowiedniego, pozwalającego na zapłatę zobowiązania, nie dłuższego niż 14 dni, z informacją, że w przypadku nieuregulowania należności w wyżej wymienionym terminie sprawa skierowana zostanie na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty.

Rozdział VII

Postanowienie końcowe

Niniejszy regulamin został opracowany przez kancelarię prawną po konsultacjach z Zarządem Spółdzielni, na podstawie Prawa Spółdzielczego, Statutu SM Naftowiec oraz aktów normatywnych zawartych rozdziale 1 niniejszego regulaminu.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 01 obowiązuje od dnia uchwalenia.

Tomczyk Sebastian
Delikowke Tere

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Naftowiec”

