

REGULAMIN

ZASAD PROWADZENIA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RAZEM” W ŁAZISKACH GÓRNYCH

I. Postanowienia ogólne

1. Podstawy prawne:
 - a) Ustawa Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982r. (Dz. U. z 4 grudnia 2013r. poz. 1443),
 - b) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z (Dz. U. z 2013r.1222),
 - c) Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014.150),
 - d) Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami),
 - e) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych.
2. Określone zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni (dłużników) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni.
3. Procedury mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu opłat należnych od członków Spółdzielni oraz od osób niebędących członkami Spółdzielni bez względu na posiadany przez nich tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni, dla osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu oraz najemców lokali użytkowych, dzierżawców mienia Spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w punkcie 3, solidarnie z członkami Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie.
5. Każda wpłata dokonana przez dłużnika bez określenia tytułu płatności, jest zaliczana na pokrycie niżej wymienionych należności w następującej kolejności:
 - a) najstarszej należności głównej,
 - b) odsetek za zwłokę,
 - c) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego.
6. Procedurę windykacyjną wszczyna i przeprowadza odpowiedzialny za windykację pracownik Spółdzielni, który monitoruje na bieżąco terminowość regulowania przez użytkowników lokali i najemców, wierzytelności pieniężnych przysługujących Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem w Łaziskach Górnych.

II. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Wierzytelność** – wymagalna kwota wynikająca z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości tj. należności nieopłaconych w terminie, do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
2. **Dłużnik** – osoba fizyczna, osoba prawna bądź jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której osobne przepisy przyznają zdolność prawną, bądź też następców prawnych takich osób, zobowiązana do zapłaty na rzecz Spółdzielni wymagalnego świadczenia pieniężnego, którego termin płatności upłynął.
3. **Odroczenie terminu zapłaty zaległości** – zgoda Zarządu na odroczenie terminu zapłaty należności na pisemny wniosek dłużnika złożony po upływie obowiązującego terminu zapłaty.
4. **Ważny interes dłużnika** – sytuacja dłużnika wynikająca z warunków życiowych lub zdarzenia o charakterze losowym, w istotny sposób utrudniająca lub uniemożliwiająca dłużnikowi wykonanie zobowiązania wobec Spółdzielni; przy ocenie ważnego interesu dłużnika bierze się pod uwagę jego sytuację osobistą, rodzinną i majątkową, ustaloną na podstawie przedstawionych przez dłużnika i zweryfikowaną przez Spółdzielnię faktów i dokumentów.
5. **Dokumenty niezbędne** – rozumie się dokumenty finansowe (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznaniu rocznym PIT), dokumenty dotyczące sytuacji osobistej i majątkowej (np. zaświadczenie o zarejestrowaniu jako bezrobotnego w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenie lekarskie).
6. **Użytkownik lokalu** – należy przez to rozumieć każdą osobę zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym należącym do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, faktycznie korzystającą z lokalu, a w szczególności: członka spółdzielni, najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, osobę niebędącą członkiem i posiadającą tytuł prawny do mieszkania, domownika zamieszkujejącego z jedną z wymienionych osób, a także osobę zamieszkujejącą w lokalu należącym do zasobów Spółdzielni bez tytułu prawnego, najemca, dzierżawca.
7. **Opłaty należne** – wszystkie opłaty, które użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać za korzystanie z lokalu i nieruchomości wspólnej z zastrzeżeniem, że członkowie Spółdzielni dodatkowo ponoszą koszty utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni.

III. Tryb postępowania windykacyjnego

§ 1

1. Wobec wszystkich dłużników Spółdzielnia powinna stosować takie same procedury windykacyjne.
2. Procedura windykacyjna rozróżnia dwa etapy postępowania ze względu na okres opóźnienia w zapłacie należności:
 - a) I etap postępowania – zaległość z tytułu należności wobec Spółdzielni nieprzekraczające 2 miesięcznego wymiaru opłat należnych na dany lokal;
 - b) II etap postępowania – zaległości z tytułu należności wobec Spółdzielni przekraczające 2 miesięczny wymiar opłat należnych przypadających na dany lokal.

§ 2

1. Dłużnikom w I etapie postępowania Spółdzielnia wysyła upomnienia.
2. W upomnieniu określa się termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie.
3. Brak zapłaty przez dłużników, wobec których przewidywany jest I etap postępowania w terminie określonym w upomnieniu, powoduje zastosowanie wobec nich procedury opisanej w § 3 niniejszego regulaminu.

§ 3

1. Dłużnikom w II etapie postępowania Spółdzielnia wysyła wezwania do zapłaty.
2. W wezwaniu do zapłaty określa się termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie oraz informuje się dłużnika, że brak zapłaty będzie skutkował skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego (list polecony ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru).
3. W przypadku braku wpłaty zaległości po pierwszym wezwaniu do zapłaty, do dłużnika kierowane jest wezwanie ostateczne (przedsądowe) z 7-dniowym terminem płatności.
4. Procedura określona w § 3 pkt. 3 stosowana jest w określonych przypadkach, np.:
 - a) brak pełnej spłaty zaległości,
 - b) wpłaty bieżących należności, brak spłaty zaległych należności.

IV. Ratalna spłata zadłużenia

§ 4

1. Na każdym etapie postępowania przedsądowego dłużnik może złożyć do Zarządu Spółdzielni wniosek wraz z uzasadnieniem o zawarcie umowy ugody na ratalną spłatę zadłużenia.
2. Zarząd rozpatrzy wniosek i w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na odroczenie ze względu na ważny interes dłużnika lub rozłożenie na raty zapłaty zaległości wraz z odsetkami za opóźnienie, na okres nie dłuższy niż 24 miesiące.

§ 5

1. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadku, gdy Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika i nie toczy się postępowanie egzekucyjne u komornika sądowego.
2. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest umowa ugody, zawarta pomiędzy dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni.

§ 6

1. Zasady ratalnej spłaty zadłużenia są następujące:
 - a) przedmiotem określonej umowy ugody jest aktualne zadłużenie na dzień zawarcia umowy ugody, na które składają się:
 - kwota należności głównej,
 - naliczone odsetki za zwłokę,
 - należności zasądzone,
 - koszty sądowe.
 - b) warunkiem zawarcia umowy ugody na ratalną spłatę zadłużenia jest wpłata minimum 20 % kwoty zadłużenia określonego w punkcie 1a lecz nie mniej niż 500 zł,
 - c) kwota zadłużenia spłacana jest w miesięcznych ratach określonych w umowie,
 - d) umowa ugody może zostać zawarta na okres do 24 miesięcy,
 - e) w trakcie wykonywania ugody przez dłużnika, Spółdzielnia nie wszczyna kolejnych postępowań windykacyjnych, pod warunkiem spełnienia warunków zawartych w § 3 pkt. 4b.
2. Umowa ugody na ratalną spłatę zadłużenia ulega rozwiązaniu, gdy:
 - a) wpłaty dłużnika będą niższe od rat wynikających z umowy,
 - b) dłużnik przekroczył termin raty zawarty w umowie ugody, co najmniej o 14 dni lub w ogóle ich nie reguluje,
 - c) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 7

1. W przypadkach szczególnych Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnego porozumienia.
2. Maksymalne okresy spłacania zadłużenia wynoszą:
 - a) do 24 miesięcy – w przypadku pierwszej ugody,
 - b) do 12 miesięcy – w przypadku ugody zawartej po raz drugi.
3. W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w umowie ugody, sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego.

V. Windykacja sądowa i egzekucja należności

§ 8

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego zalicza się:
 - a) sporządzenie pozwu w trybie uproszczonym w postępowaniu nakazowym lub upominawczym celem uzyskania tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty, wyroku lub postanowienia,
 - b) sporządzenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, który stanowi podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez komornika,
 - c) po uzyskaniu tytułu wykonawczego, w celu wyegzekwowania zasądzonych należności, sprawę kieruje się na drogę postępowania egzekucyjnego poprzez sporządzenie wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji.

§ 9

1. W przypadku bezskutecznej egzekucji z rzeczy ruchomych dłużnika prowadzonej przez komornika, przeprowadza się egzekucję z nieruchomości.
2. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada taki majątek, np. samochód lub nieruchomość gruntową. Wniosek w tym zakresie sporządza radca prawny.
3. Zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku. Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz własności lokalu. Ustanowienie hipoteki jest możliwe dopiero wtedy, gdy na lokalu założona została księga wieczysta. Dla lokali nieposiadających księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy.

VI. Uzgadnianie sald kont lokali

§ 10

1. Raz w roku Spółdzielnia wysyła do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych informację o stanie salda konta opłat mieszkaniowych.
2. W przypadku wystąpienia zaległości, informację o stanie salda dłużnik powinien traktować jako wezwanie do zapłaty.
3. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany jest on w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym wypadku, saldo uznawane jest za zgodne.
4. Dwa razy w ciągu roku wywieszane są na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni informacje nie zawierające danych osobowych o łącznym zadłużeniu nieruchomości.

Przyjęto Uchwałą Rady Nadzorczej

Nr 126/2015 z dnia 15.12.2015r.

Załączniki:

1. Informacja o stanie salda konta opłat mieszkaniowych
2. Upomnienie
3. Wezwanie do zapłaty
4. Wezwanie do zapłaty przedsądowe
5. Umowa ugody
6. Wniosek o wszczęcie egzekucji komorniczej
7. Oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania dłużnika Spółdzielni Mieszkaniowej „Razem” w Łaziskach Górnych