

REGULAMIN

windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 ze zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie
6. Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Selfa” w Szczecinie

Rozdział II. Zasady ogólne

§ 1

Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie dotyczą wszystkich osób zadłużonych wobec Spółdzielni (dłużników) z powodu nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat i czynszów należnych Spółdzielni.

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu opłat i czynszów należnych od użytkowników lokali tj. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, współwłaścicielami lokali, nie będących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach, najemców lokali, zadłużonych względem Spółdzielni (zwanym dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat i czynszów należnych Spółdzielni.
2. 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.
3. Do działań windykacyjnych przyjmuje się zadłużenie występujące na koniec każdego miesiąca.

§ 3

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 80 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
Najemcy lokali regulują czynsz i opłaty w terminie określonym w umowach najmu.

2. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami i czynszem w stosunku do terminu określonego w pkt. 1 prowadzone są działania windykacyjne.
3. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd, pracowników dz. księgowości oraz Kancelarię Prawną, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
4. Postępowanie sądowe jest podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, i obejmuje kierowanie do sądów pozwów o zapłatę i eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
5. 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.
6. Dział księgowości prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
7. Kancelaria Prawna występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.
8. Od niewpłaconych w terminie do 15-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat, Spółdzielnia od wartości zadłużenia ustalonego zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca, nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonym odrębnymi przepisami, zgodnie z § 84 pkt. 6 Statutu Spółdzielni,
9. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego
10. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana w kolejności na pokrycie:
 - 1) zadłużenia podstawowego określonego w pkt 9.1
 - 2) odsetek określonych w pkt 9.2.
 - 3) kosztów postępowania określonego w pkt 9.3.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

§ 4

1. Pracownicy dz. księgowości:
 - 1.1. raz w miesiącu dokonują analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości, w którym figurują wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach,
 - 1.2. przygotowują Monity do dłużników, którzy zalegają z opłatami za jeden miesiąc. Monity doręcza się za podpisem lub doręczenie następuje poprzez wysłanie go listem poleconym na ostatni poddany adres. Monit można też wysłać drogą elektroniczną. Termin zapłaty wynosi 7 dni od daty doręczenia.

- 1.3. przygotowują Wezwania do zapłaty dłużnikom, którzy biorąc pod uwagę saldo na koniec miesiąca zalegają z opłatami za dwa pełne miesiące lub dłużej i określają termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników Porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia; wezwanie zawiera również informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty może spowodować skierowanie sprawy do Kancelarii Prawnej, aby ta wystąpiła na drogę postępowania sądowego, co będzie skutkowało dodatkowymi kosztami sądowymi i zastępstwa procesowego
- 1.4. w miesiącu następującym po kwartale tj. w miesiącu w którym dostarczane są rozliczenia wody i nowy odcinek wymiaru opłat, monity nie są wysyłane, gdyż na odcinku widnieje saldo, które należy uregulować. Na odcinkach opłat jest zamieszczana informacja, iż w przypadku salda ujemnego, dostarczony odcinek jest wezwaniem do zapłaty, a terminem zapłaty salda jest ostatni dzień miesiąca.
- 1.5. w okresach półrocznych przygotowują informację o wielkości zadłużenia za lokale mieszkalne w poszczególnych budynkach z podziałem na klatki schodowe i informacje o zadłużeniu występującym w poszczególnych kompleksach garaży w celu umieszczenia ich na klatkach schodowych i kompleksach garaży

§ 5

1. Zarząd Spółdzielni

- 1.1. w przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu Zarząd Spółdzielni kieruje sprawę zadłużenia do Kancelarii Prawnej, aby ta wystosowała wezwanie przedsądowe
- 1.2. na pisemny wniosek dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

§ 6

1. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat dłużników, zalicza się nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu.
2. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia po każdym miesiącu.
3. W przypadku zaległości w opłatach wynoszących więcej niż 6 miesięcy, Zarząd może skierować do Rady Nadzorczej wniosek o wykluczenie zadłużonego członka z pocztu członków.

Rozdział IV. Postępowanie sądowe i komornicze

§ 7

Na wniosek Zarządu, Kancelaria Prawna wystosowuje wezwanie przedsądowe, a w przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym, Kancelaria Prawna na wniosek Zarządu skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

§ 8

1. **W drodze postępowania sądowego** następuje uzyskanie tytułu wykonawczego umożliwiającego wyegzekwowanie należności objętych orzeczeniami, ugodami i innymi aktami, które podlegają wykonaniu na drodze postępowania egzekucyjnego.

- 1.1. W ramach postępowania sądowego prowadzone są czynności mające na celu:
 - a/ uzyskanie w drodze postępowania sądowego tytułu wykonawczego, który umożliwi wszczęcie oraz przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciw dłużnikom,
 - b/ uzyskanie tytułu który umożliwi wszczęcie postępowania zmierzającego do opuszczenia i opróżnienia lokalu,
 - c/ zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni na majątku dłużnika poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej. W stosunku do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie posiadającego księgi wieczystej, Spółdzielnia występuje z wnioskiem o jej założenie, a kolejno o ustanowienie hipoteki przymusowej. Koszty związane z założeniem księgi wieczystej i zabezpieczeniem roszczeń obciążają dłużnika.
- 1.2. W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, poza należnością główną z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, dłużnik zobowiązany jest ponieść dodatkowe koszty, w szczególności odsetki, koszty sądowe, koszty pełnomocnictwa. Po skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, żadna z wymienionych należności nie podlega umorzeniu.

§ 9

1. **Postępowanie egzekucyjne.** Dłużnicy, którzy nie uregulowali należności objętej tytułem wykonawczym, lub nie zawarli ze Spółdzielnią porozumienia zostają skierowani do Komornika celem wszczęcia i przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego ze wszystkich składników majątkowych dłużników. Celem postępowania egzekucyjnego jest odzyskanie przez wierzyciela należności wraz z odsetkami i wszelkimi poniesionymi w związku z prowadzoną działalnością windykacyjną kosztami.
 - 1.1. W ramach postępowania egzekucyjnego Zarząd między innymi występuje z wnioskiem o:
 - a/ wszczęcie oraz prowadzenie postępowania egzekucyjnego z majątku dłużnika
 - b/ wszczęcie i przeprowadzenie postępowania z nieruchomości w drodze publicznej licytacji,
 - c/ wszczęcie i przeprowadzenie postępowania mającego na celu opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego poprzez wykonanie eksmisji.
 2. Dopuszcza się za akceptacją Zarządu możliwość kierowania egzekucji do firmy windykacyjnej niezależnie lub równoległe do postępowania komorniczego. Zasady windykacji zewnętrznej określa umowa zawarta z firmą windykacyjną.

Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

§ 10

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie co do ratalnej spłaty zadłużenia. Wzór „Porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia” zwanego dalej Porozumieniem stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

2. W celu zawarcia Porozumienia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu przedstawiając ogólnie przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem Porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia Porozumienia , na które składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
 - c) koszty postępowania sądowego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.Koszty zastępstwa procesowego i komorniczego, które to koszty są niezależne od Spółdzielni nie podlegają rozpatrywaniu przez Zarząd.
4. Po zawarciu Porozumienia możliwe jest zawieszenie prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych w określonych przez Zarząd terminach.
5. Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:
 - a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z Porozumienia ,
 - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni, i nie będzie podejmował działań wyjaśniających brak realizacji Porozumienia mimo pisemnego wezwania przez Zarząd
6. Zerwanie Porozumienia powoduje podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.
7. Okres spłaty zadłużenia w ratach bądź odroczenie terminu płatności nie może przekroczyć 12 miesięcy. W stosunku do zaległości powstałych na skutek trudnej sytuacji życiowej lub losowej, Zarząd na podstawie uchwały może wydłużyć okres spłaty zadłużenia , nie dłużej jednak niż do 24 miesięcy. Na poparcie tych faktów, dłużnik zobowiązany jest przedłożyć niezbędne dokumenty np. zaświadczenie z urzędu pracy
8. Porozumienie zawiera się z wszystkimi osobami, które są zobowiązane do wnoszenia opłat.

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

§ 11

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być oznaczone między innymi:
 - 1.1. maksymalny okres zwłoki w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - 1.2 . maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczonej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu.
2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość dwumiesięcznego czynszu za najem lub dzierżawę ,Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie

7 dni i jednocześnie informuje dłużnika, że w razie niedotrzymania warunku określonego wyżej skieruje przeciwko niemu pozew o zapłatę a następnie złoży wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, po uzyskaniu tytułu wykonawczego.

3. Przed wystąpieniem na drogę postępowania sądowego Kancelaria Prawna wysłała do dłużnika wezwanie przedsądowe.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

§ 12

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia”, stanowiący załącznik Nr 1., wzór „Monitu” stanowiący załącznik Nr 2 i wzór „Wezwania do zapłaty” stanowiący załącznik Nr 3.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej numer 10/04/2015r. z dnia 20.04.2015r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
3. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
4. Z chwilą wprowadzenia w życie niniejszego Regulaminu, tracą moc Regulamin postępowania wobec członków nieterminowo wnoszących opłaty za korzystanie z lokalu będącego w zasobach SM”SELFA” uchwalony Uchwałą RN Nr 75/02/09/2005 w dniu 15.09.2005r. i Regulamin postępowania wobec osób nie będących członkami a posiadających prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „SELFA” w Szczecinie, które nieterminowo wnoszą opłaty za korzystanie z lokalu uchwalony Uchwałą RN nr 202/47/10/2010 z 25.10.2010r.

Załącznik Nr 1 „Porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia”

Załącznik Nr 2 „Monit”

Załącznik Nr 3 „Wezwanie do zapłaty”

Sekretarz RN
SM”SELFA”

.....
Maciej Wojciechowski

Przewodniczący RN
SM”SELFA”

.....
Halina Bursiak -Mrocza