

**REGULAMIN I PROCEDURY WINDYKACJI
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA
UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W NOWYM MIEŚCIE LUBAWSKIM**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.

Określone w regulaminie procedury i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób zadłużonych względem Spółdzielni (dłużników) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni.

§2.

Podstawy prawne:

- Ustawa prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 poz. 951 wraz ze zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 poz. 201 wraz ze zmianami) „...Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uiszczać terminowo do ostatniego dnia miesiąca opłaty za dany miesiąc, na pokrycie wydatków związanych z lokalem, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Ust. 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Ust. 1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Ust. 2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Ust. 4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni

również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–2 i 4;

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.

Ust. 6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Ust. 6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

W/w opłaty stanowią zasadniczą formę obowiązków lokatorów/członków Spółdzielni obok wkładu mieszkaniowego czy budowlanego

- ustawa o własności lokali z 24.06.1994r.(tekst jedn. Dz. U. z 2000 r nr 80 poz. 93 wraz ze zmianami),

- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej,

- Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej,

- Ustawa o ochronie danych osobowych z 29.08.1997 r (Dz. U. nr 133 poz. 833)

§3.

Podstawowe definicje:

- **windykacja** to dochodzenie własności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych,

- **windykacja sądowa** dotyczy przypadków, gdzie brak chęci współpracy ze strony dłużnika. Prowadzi do uzyskania nakazu zapłaty lub wyroku, który zaopatrzonej w klauzulę wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej.

- **koszty sądowe** to opłaty i wydatki:

a) opłatom podlegają składane w sądzie pisma procesowe, takie jak pozew, apelacja, zażalenie, sprzeciw od wyroku zaocznego.

b) do wydatków natomiast zalicza się m.in. koszty ogłoszeń, wynagrodzenia biegłych, tłumaczy oraz koszty podróży.

- **dłużnik** to użytkownik lokalu posiadający prawo do lokalu w rozumieniu ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zalegający z opłatami za używanie lokalu powyżej 2 miesięcy.

- **określenie wszyscy dłużnicy** należy rozumieć: członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób pełnoletnich wyszczególnionych powyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

II. PROCEDURY WINDYKACYJNE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§4.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa podejmuje następujące czynności windykacyjne:
 - a) Kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny,
 - b) Pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze lub o niższym standardzie,
 - c) Pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego,
 - d) Umożliwienie dogodnego spłacenia należności,
 - e) Umożliwienia korzystania z dodatków mieszkaniowych mimo zaległości.
2. Postanowienia niniejszych zasad nie ograniczają uprawnień Spółdzielni do sądowego dochodzenia przysługujących jej należności.

§5.

Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych realizowana jest przez komórkę finansową oraz usługi Radcy Prawnego.

1. Analizie poddawane są raz w miesiącu wydruki opłat eksploatacyjnych wg stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca.
Członek spółdzielni lub inna osoba, która zalega z opłatami powyżej 2 miesięcy jest uznana za dłużnika. W celu uniknięcia zakwalifikowania się do miana dłużnika, należy wносить opłaty za używanie lokalu co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
Pracownik wyznaczony przez Prezesa Zarządu ma obowiązek podjąć działania w kierunku wyegzekwowania należności w przypadku zaległości powyżej 2 miesięcy.
2. Każda zaległość powoduje obowiązek uiszczenia odsetek ustawowych, naliczanych do dnia faktycznej wpłaty w m-cu następnym po wpłacie zadłużenia.

§6.

W działalności windykacyjnej wyszczególnia się następujące etapy:

1. **Wezwanie do zapłaty zwykle (przesądowe)** – wysyłane jest w przypadku zaległości 3-miesięcznych. Termin zapłaty to 7 dni od daty otrzymania wezwania. W przypadku dalszego uchylania się od zapłaty sprawa trafia do sądu o nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.
2. **Uгода** – w wyniku prowadzonego postępowania Spółdzielnia może na wniosek dłużnika zawrzeć z nim ugodę, aby ograniczyć obciążenie zalegającego z opłatami kosztami postępowania sądowego. Uгода wiąże strony tylko w przypadku systematycznego wnoszenia opłat bieżących, dopłat do przyznanego dodatku mieszkaniowego, systematycznego i terminowego wnoszenia rat zaległości zgodnie z zawartą ugodą. W przypadku braku wpłaty jednej raty uгода wygasa, o czym mówi treść ugody.
3. **Zawiadomienie członka o skierowaniu wniosku o wykreślenie** (powyżej 6 miesięcy). Po wyczerpaniu pkt. 1 na podstawie danych z komórki finansowej Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej wniosek o wykreślenie zadłużonego z członka Spółdzielni. Do zadłużonego wysyłane jest pismo, w którym zawiadamia się go o skierowaniu wniosku do Rady Nadzorczej z ustalonym terminem posiedzenia, na którym w/w wniosek ma być rozpatrywany. Postępowanie określone w pkt. 3 jest wszczynane przez Zarząd wobec dłużników, którzy nie zawarli ze Spółdzielnią porozumienia

na ratalną spłatę zadłużenia i nie wywiązują się ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni.

4. **Wykreślenie** (bądź oddalenie wniosku o wykreślenie) na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza w formie uchwały. Informację z uzasadnieniem o tej uchwale wraz z odpowiednim pouczeniem (w szczególności o możliwości i trybie odwołania się do Walnego Zgromadzenia Członków) Spółdzielnia przesyła dłużnikowi. Z dniem uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia stwierdza wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W przypadku gdy wykluczonemu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu Zarząd wzywa wykreślonego do opuszczenia lokalu w terminie określonym w statucie.
5. **Odstąpienie od naliczania odsetek** – z uwagi na ważny interes zainteresowanego Zarząd Spółdzielni po przeanalizowaniu sytuacji materialnej i zdrowotnej oraz innych wskazanych we wniosku zdarzeń w rodzinie członka, może odstąpić od naliczania odsetek.
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się renegocjowanie warunków zawartej wcześniej ugody. Warunkiem negocjacji jest dotychczasowe wywiązywanie się dłużnika z zawartej umowy ugody a co za tym idzie zmniejszenie kwoty zadłużenia na dzień renegocjacji.

III. PROCEDURY WINDYKACYJNE POZASPÓLDZIELCZE

§7.

Sądowe dochodzenie należności – nakaz zapłaty

1. Postępowanie sądowe podejmowane jest w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności. Pracownik komórki finansowej kieruje do Rady Prawnego Spółdzielni wniosek w celu skierowania zadłużenia na drogę postępowania sądowego.
2. W sprawach roszczeń o zapłatę opłat obciążających członka/najemcę z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego dotyczące postępowania uproszczonego.
3. W przypadku braku dobrowolnego zapłacenia zasądzonej należności nakaz zapłaty opatrzony klauzulą wykonalności kierowany jest do komornika sądowego w celu odzyskania długu. Tytuł wykonawczy przedawnia się po upływie 10 lat.

Każda czynność komornika przerywa bieg przedawnienia. Egzekucja sądowa prowadzona jest z:

- wynagrodzenia za pracę (art. 880-888 k.p.c.)
- świadczeń emerytalnych (art. 833 k.p.c.)
- rachunków bankowych (art. 889-893 k.p.c.)
- ruchomości (art. 844-879 k.p.c.)
- innych wierzytelności i innych praw majątkowych (art. 895-912 k.p.c.)

IV. ZASADY PROWADZENIA POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO

§8.


Wyroki eksmisyjne i licytacje

W przypadku podjęcia decyzji o konieczności wyeksmitowania danego dłużnika z lokalu Spółdzielni pracownik ds. finansowych wysyła listem poleconym ostateczne wezwanie do zapłaty informując jednocześnie, że w przypadku braku wpłaty sprawa zostanie skierowana do sądu o orzeczenie eksmisji. Termin zapłaty określony jest na 30 dni od daty dostarczenia wezwania.

Uchwała Zarządu nr 96/2013 z dn. 10.07.2013r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Jerzy Zaciara

CZŁONEK ZARZĄDU

Grażyna Nehring

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Morenc

.....
Podpis Zarządu