

REGULAMIN WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI W SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁOBUCKU

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Niniejszy regulamin reguluje zasady postępowania przy prowadzeniu windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłobucku.

§ 2.

Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób posiadających zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych za korzystanie z mieszkania, jak również opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz opłat należnych z tytułu umownego, jak i bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników mienia Spółdzielni.

§ 3.

Za opłaty, o których mowa w § 2, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 4.

Ilekoć w regulaminie jest mowa o:

- a) wierzytelności – rozumie się przez to wymagalną kwotę wynikającą z obowiązujących w tym zakresie przepisów ustanowionych przez statutowe organy Spółdzielni, przy czym w przypadku zaległości, tj. należności nie opłaconych w terminie do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę i ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne,
- b) dłużniku – rozumie się przez to osobę zobowiązaną do zapłaty na rzecz Spółdzielni wierzytelności wynikającej z nieuregulowania lub nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni.

POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Procedura windykacyjna

§ 5.

Postępowanie windykacyjne prowadzi referent ds. księgowości przy współudziale radcy prawnego. Nadzór merytoryczny nad prowadzonymi postępowaniami windykacyjnymi sprawuje Prezes Zarządu i Główny Księgowy.

§ 6.

Referent ds. księgowości na bieżąco monitoruje, czy należności, o których mowa w § 2 wnoszone są w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni § 36 pkt.1, czyli są uiszczane do 20 dnia każdego miesiąca.

§ 7.

W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat zostaje podjęta decyzja o wszczęciu procedury windykacyjnej, która obejmuje: postępowanie przedsądowe, postępowanie sądowe i postępowanie egzekucyjne.

Postępowanie przedsądowe

§ 8.

Postępowanie przedsądowe obejmuje działania podejmowane w celu polubownego uzyskania spłaty należności przez:

1. Wysyłanie wezwań do zapłaty: tzw. zwykłych i przedsądowych:

a) do dłużników zalegających z opłatami za dwa miesiące wysyłane jest zwykle wezwanie do zapłaty. W wezwaniu zwykłym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty. Wezwanie zwykle dostarczane jest dłużnikowi bez pokwitowania odbioru.

b) do dłużników zalegających z opłatami za trzy miesiące wysyłane jest przedsądowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu przedsądowym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty oraz podaje informację, że jest to wezwanie ostateczne. Wezwanie przedsądowe dostarczane jest dłużnikowi za pokwitowaniem odbioru.

2. Kontakt bezpośredni, listowny lub telefoniczny.

Postępowanie sądowe

§ 9.

1. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty, określonego w wezwaniu przedsądowym i braku możliwości polubownego odzyskania należności, Zarząd na wniosek referenta ds. księgowości podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.
2. W przypadku zaległości w opłatach za lokal za 6 miesięcy obligatoryjnie kieruje się pozew do sądu.

Postępowanie egzekucyjne

§ 10.

1. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty wyznaczonym przez Sąd w orzeczeniu, do dłużnika wysyłane jest przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty całości należności, na którą składają się: należność główna, koszty postępowania sądowego i odsetki. W wezwaniu tym określa się 14-dniowy termin dokonania zapłaty należności oraz podaje się informację, że w przypadku ich nieuregulowania, sprawa zostanie skierowana do komornika sądowego. Wezwanie dostarczane jest bez pokwitowania odbioru.
2. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu przedegzekucyjnym, Zarząd po uzyskaniu klauzuli wykonalności składa wniosek do komornika o przeprowadzenie egzekucji z dochodów dłużnika. W razie konieczności składa się również wnioski o egzekucję z dochodów osób zamieszkałych z dłużnikiem.
3. W przypadku, jeżeli egzekucja z dochodów jest nieskuteczna, Zarząd może wystąpić do komornika o rozszerzenie egzekucji na ruchomości, nieruchomości oraz prawa rzeczowe (np. własnościowe prawo do lokalu, rachunek bankowy, należności z Urzędu Skarbowego). Zarząd może wystąpić do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Wypowiedzenie umowy najmu. Eksmisje. Sprzedaż licytacyjna lokalu.

§ 11.

Zarząd Spółdzielni może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zaległości z zapłatą opłat za lokal za okres co najmniej 6 miesięcy. W wezwaniu przedsądowym określa się miesięczny termin zapłaty należności i jest dostarczane za pokwitowaniem odbioru.

§ 12.

1. Po bezskutecznym terminie zapłaty Zarząd występuje na drogę sądową z pozwem o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W przypadku, gdy dłużnik jest najemcą lokalu, Zarząd podejmuje decyzję o rozwiązaniu umowy najmu lokalu.

§ 13.

Z chwilą uprawomocnienia się wyroku o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub gdy umowa najmu zostanie skutecznie rozwiązana, Zarząd może podjąć decyzję o rozpoczęciu postępowania egzekucyjnego.

§ 14.

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu były członek zostaje wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W tym celu wyznacza się trzymiesięczny termin na wykonanie powyższej czynności.

§ 15.

Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w § 14, kierowana jest sprawa do Sądu w celu uzyskania wyroku eksmisyjnego.

§ 16.

W celu zabezpieczenia roszczenia o licytację lokalu, Zarząd ma prawo ustanowienia hipoteki na spółdzielczym prawie do lokalu w przypadku mieszkań własnościowych. Należność jest zabezpieczona z chwilą wpisu do hipoteki.

§ 17.

Po uzyskaniu wyroku eksmisyjnego, eksmisja jest wykonywana do lokalu socjalnego (jeżeli Sąd takowy zasądzi) lub do wskazanego pomieszczenia tymczasowego (jeżeli Sąd nie zasądzi lokalu socjalnego).

Inne czynności związane z windykacją

§ 18.

Oprócz działań windykacyjnych przewidzianych procedurą określoną w niniejszym regulaminie, Spółdzielnia podejmuje również inne czynności windykacyjne, do których należą:

1. indywidualne rozmowy z dłużnikami (w siedzibie Spółdzielni),
2. wysyłanie raz w roku informacji o stanie salda rozliczeń dla wszystkich mieszkań.

W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty,

3. propagowanie możliwości korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, w tym z pomocy opieki społecznej oraz korzystania z dodatków mieszkaniowych,
4. pomoc przy zamianie mieszkań o dużym metrażu na mniejsze lub o niższym standardzie,
5. współpraca z komornikiem sądowym, w tym poprzez wskazanie miejsca zatrudnienia dłużnika i posiadanego majątku mogącego stanowić przedmiot egzekucji,
6. umieszczanie na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach i na stronie internetowej informacji o zaległościach z zachowaniem przepisów obowiązującego prawa.

Ugody z dłużnikami na spłatę zadłużenia

§ 19.

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie o sposobie i terminie spłaty zadłużenia.
2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. We wniosku dłużnik winien podać przyczyny powstania zadłużenia, proponowany sposób i termin jego spłaty.
3. Wnioski są rozpatrywane w możliwie najszybszym terminie, na jednym z najbliższych posiedzeń Zarządu.
4. Dłużnik może być poproszony o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień lub też może być poproszony na rozmowę z Zarządem Spółdzielni.
5. W przypadku nie rozpatrywania wniosku, Zarząd Spółdzielni informuje dłużnika na piśmie o przyczynach odmowy rozpatrzenia wniosku.

§ 20.

1. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku, zawierana jest stosowna umowa ugody o rozłożenie na raty lub odroczenie terminu płatności na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Bezwzględny warunkiem zawarcia umowy ugody jest terminowe wywiązywanie się z opłat bieżących.

§ 21.

Umowa ugody może dotyczyć spłaty należności głównej, kosztów, jakie Spółdzielnia poniosła w związku z windykacją (kosztów sądowych, zastępstwa procesowego, kosztów egzekucji komorniczej) oraz odsetek.

§ 22.

Decyzję o ewentualnym umorzeniu częściowym lub całkowitym, rozłożeniu na raty lub odroczeniu terminu płatności odsetek naliczonych w związku z nieterminowym wnoszeniem należności z tytułu opłat za korzystanie z lokali podejmuje Rada Nadzorcza.

Członek nie może samodzielnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 23.

1. Referent ds. księgowości prowadzi stały monitoring prawidłowości realizacji zawartych umów ugód.
2. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w umowie ugody, wszczynana jest bez dalszych wezwań procedura windykacyjna zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

Postanowienia końcowe

§ 24.

Procedury windykacyjne określone w niniejszym regulaminie mają również zastosowanie do windykacji należności z tytułu najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów.

§ 25.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie stosowne postanowienia statutu Spółdzielni i odpowiednich ustaw.

§ 26.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą.

Regulamin wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłobucku nr 31/2020 z dnia 22.08.2020 r.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłobucku

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłobucku
Iwona Bartkiewicz
Iwona Bartkiewicz

W Regulaminie windykacji wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłobucku wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 5. słowa „pracownik ds. windykacji” zastępuje się słowami „referent ds. księgowości”.

2) w § 6. słowa „pracownik ds. windykacji” zastępuje się słowami „referent ds. księgowości”.

3) w § 9. dotychczasowy zapis otrzymuje numerację 1 i zmienia się w nim słowa „pracownik ds. windykacji” na „referent ds. księgowości”.

Dodaje się ust. 2 w brzmieniu: W przypadku zaległości w opłatach za lokal za 6 miesięcy obligatoryjnie kieruje się pozew do sądu.

4) po § 10. w tytule skreśla się słowa : „wykluczenie z członkostwa” i zastępuje się zapisem: wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

5) § 11. skreśla się, otrzymuje on nowe brzmienie: Zarząd Spółdzielni może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zaległości z zapłatą opłat za lokal za okres co najmniej 6 miesięcy. W wezwaniu przedsądowym określa się miesięczny termin zapłaty należności i dostarcza je za pokwitowaniem odbioru.

6) § 12. ust. 1 skreśla się i otrzymuje on nowe brzmienie: Po bezskutecznym terminie zapłaty Zarząd występuje na drogę sądową z pozwem o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

7) § 13. skreśla się, otrzymuje on nowe brzmienie: Z chwilą uprawomocnienia się wyroku o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub gdy umowa najmu zostanie

skutecznie rozwiązana, Zarząd może podjąć decyzję o rozpoczęciu postępowania egzekucyjnego.

8) § 14. skreśla się, otrzymuje on nowe brzmienie: Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu były członek zostaje wezwany do dobrowolnego opróżnienia lokalu. W tym celu wyznacza się trzymiesięczny termin na wykonanie powyższej czynności.

9) w § 23 ust. 1 słowa „pracownik ds. windykacji” zastępuje się słowami „referent ds. księgowości”

RADA NADZORCZA Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłobucku w Kłobucku
Iwona Bartkiewicz