

REGULAMIN

windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. z dnia 07 czerwca 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), zwana dalej: PS;
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwana dalej: usm;
- 3) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. z dnia 10 maja 2018 r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.), zwana dalej: KC;
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie; zwany dalej: Statutem.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **dłużniku** – należy przez to rozumieć osobę bądź podmiot zobowiązane do zapłaty należności na rzecz Spółdzielni;
- 2) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, lokal użytkowy oraz garaż;
- 3) **nadpłacie** – należy przez to rozumieć uiszczenie sumy wyższej od należnej lub uiszczenie opłat z góry za kilka okresów;
- 4) **należności** – należy przez to rozumieć wymagalną kwotę opłat z tytułu używania lokalu wraz z kosztami ich dochodzenia oraz odsetkami za opóźnienie;
- 5) **niedopłacie** – należy przez to rozumieć uiszczenie sumy niższej od należnej lub brak wpłaty za dany okres;
- 6) **niezbędnych dokumentach** – należy przez to rozumieć dokumenty finansowe (w szczególności: informację o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznanie roczne PIT, sprawozdanie finansowe z prowadzonej działalności gospodarczej), dokumenty dotyczące sytuacji życiowej (w szczególności zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenia lekarskie, informacje o zdarzeniach losowych);
- 7) **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, a także nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości niezabudowane;
- 8) **odroczeniu terminu płatności** – należy przez to rozumieć decyzję Zarządu Spółdzielni o wyrażeniu dłużnikowi zgody na uiszczenie wierzytelności po terminie wymagalności, wydaną na pisemny wniosek dłużnika;
- 9) **opłatach** – należy przez to rozumieć koszty ponoszone przez użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości,



kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;

- 10) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
- 11) **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 3

1. Niniejszy regulamin określa zasady prowadzenia windykacji należności w Spółdzielni.
2. Określone w regulaminie zasady prowadzenia windykacji dotyczą wszystkich dłużników posiadających zadłużenie względem Spółdzielni z tytułu niewnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat z tytułu używania lokali.
3. Przepisy regulaminu dotyczące użytkownika lokalu będącego najemcą stosuje się także do dzierżawców terenu.

§ 4

Za opłaty, o których mowa w § 2 pkt 4, solidarnie z użytkownikami lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

III. ETAPY WINDYKACJI

§ 5

Windykacja prowadzona jest etapami, które obejmują:

- 1) monitorowanie zadłużenia,
- 2) postępowanie upominawcze,
- 3) postępowanie przedsądowe,
- 4) postępowanie sądowe,
- 5) postępowanie egzekucyjne.

A. Monitorowanie zadłużenia.

§ 6

1. Pracownicy Spółdzielni ds. opłat i windykacji na bieżąco monitorują terminowe uiszczanie opłat przez użytkowników lokali.
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 – go dnia każdego miesiąca, a za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Najemcy lokali użytkowych regulują opłaty zgodnie z terminem określonym w fakturze.
4. Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od niewpłaconych w terminie należności.
5. W razie wystąpienia nadpłaty w opłatach i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu jej zwrotu, nadpłata zostaje zarachowana na poczet bieżących i przyszłych opłat.

6. W razie wystąpienia niedopłaty Spółdzielnia kieruje wezwaniem do zapłaty do użytkownika lokalu, który zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie 7 – miu dni licząc do dnia otrzymania wezwania.
7. Każda wpłata dłużnika, która nie została określona na dowodzie wpłaty jakiego tytułu dotyczy i za jaki okres została uiszczona, zostaje zaliczona przez Spółdzielnię na pokrycie najstarszych zaległości dłużnika oraz ustawowych odsetek za opóźnienie od tych zaległości.

B. Postępowanie upominawcze

§ 7

1. Postępowanie upominawcze obejmuje działania Spółdzielni polegające na uzyskaniu od dłużnika dobrowolnej spłaty wierzytelności nieprzekraczających trzykrotności miesięcznych opłat.
2. Działania, o których mowa w ustępie pierwszym to w szczególności:
 - 1) kontakt bezpośredni, telefoniczny, mailowy z dłużnikiem,
 - 2) kierowanie do dłużnika pisemnych wezwań do zapłaty,
 - 3) ustalanie dodatkowych terminów spłat i ciągły monitoring spłat wierzytelności,
 - 4) informowanie o możliwości korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, w szczególności w zakresie uzyskania dodatku mieszkaniowego bądź zasiłku celowego.
3. Do dłużników pozostających w zwłoce z zapłatą wierzytelności nieprzekraczających trzykrotności miesięcznych opłat wysyła się wezwania do zapłaty z określeniem siedmiodniowego terminu spłaty. Wezwania do zapłaty dostarczane są listem zwykłym, mailem lub pozostawione w euroskrzynce bez potwierdzenia odbioru.

C. Postępowanie przedsądowe

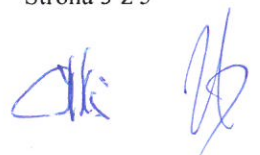
§ 8

1. Do dłużników zalegających z opłatami za trzy lub więcej miesięcy wysyłane są przedsądowe pisemne wezwania do zapłaty.
2. W wezwaniu przedsądowym określa się dłużnikowi 7-dniowy termin dokonania spłaty zadłużenia.
3. Wezwanie przedsądowe dostarczane jest dłużnikowi bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru lub listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

D. Postępowanie sądowe

§ 9

1. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zapłaty określonego w wezwaniu przedsądowym Zarząd Spółdzielni na wniosek pracownika ds. opłat i windykacji podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego.
2. Skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oznacza złożenie przeciwko dłużnikowi pozwu o zapłatę zaległych należności w celu uzyskania sądowego tytułu wykonawczego.
3. W ramach postępowania sądowego możliwe jest zawarcie ugody sądowej.



E. Postępowanie egzekucyjne

§ 10

1. Jeśli po wydaniu przez sąd tytułu wykonawczego dłużnik nadal nie reguluje zaszędzonych należności Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o skierowaniu sprawy do postępowania egzekucyjnego.
2. Wniosek o skierowanie egzekucji do nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu składany jest tylko i wyłącznie wówczas gdy egzekucja z innych składników majątku dłużnika okazuje się bezskuteczna, a kwota zadłużenia przekracza 10.000,00zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100) lub przekracza 5.000,00zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/00), ale nieruchomość obciążona jest hipoteką.

§ 11

W ramach egzekucji Zarząd Spółdzielni jest uprawniony także między innymi do:

- 1) wystąpienia z wnioskiem o wyjawienie majątku dłużnika;
- 2) zabezpieczenia roszczenia poprzez wpisanie w księdzę wieczystej prowadzonej dla lokalu hipoteki przymusowej;
- 3) wystąpienia do sądu z żądaniem wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu w drodze egzekucji komorniczej.

IV. INNE POSTANOWIENIA

§ 12

Spółdzielnia podejmuje czynności zmierzające do dobrowolnego uzyskania spłaty należności, w szczególności poprzez:

- 1) indywidualne rozmowy z dłużnikami (w siedzibie Spółdzielni, w mieszkaniach osób zadłużonych, telefonicznie),
- 2) wysyłanie co najmniej raz w roku informacji o stanie salda rozliczeń dla wszystkich lokali; 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.

§ 13

1. Na każdym etapie windykacji dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę o dobrowolnej spłacie zadłużenia w ratach, która określa wysokość poszczególnych rat i terminy ich wpłat.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni. We wniosku dłużnik winien podać przyczyny powstania zadłużenia, proponowany harmonogram rat i terminy spłaty oraz dołączyć do niego niezbędne dokumenty.
3. Wnioski są rozpatrywane, o ile to możliwe, na najbliższym posiedzeniu Zarządu.
4. Dłużnik może być poproszony o przedstawienie dodatkowych wyjaśnień lub też może być zaproszony na spotkanie z Zarządem Spółdzielni w celu udzielenia dodatkowych wyjaśnień.
5. Uгода o dobrowolnej spłacie zadłużenia w ratach może być zawarta jeden raz, z wyjątkiem ust. 6.

6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie drugiej lub co najwyżej trzeciej ugody o dobrowolnej spłacie zadłużenia w ratach.
7. Maksymalne okresy spłaty zadłużenia wynoszą:
 - 1) 24 m-ce w przypadku pierwszej ugody,
 - 2) 12 m-cy w przypadku drugiej ugody,
 - 3) 6 m-cy w przypadku trzeciej ugody.
8. W przypadku nie uwzględnienia wniosku, Zarząd Spółdzielni informuje dłużnika pisemnie o przyczynach odmowy.

§ 14

1. W przypadku uwzględnienia wniosku dłużnika, o którym mowa w § 13 ust. 2 zawierana jest pisemna ugoda pomiędzy Spółdzielnią a dłużnikiem o rozłożeniu zadłużenia na raty.
2. Bezwzględny warunkiem zawarcia ugody jest terminowe regulowanie przez dłużnika opłat bieżących.

§ 15

Ugoda może obejmować wszelkie należności dłużnika wobec Spółdzielni, także objęte tytułem wykonawczym.

§ 16

Decyzję o odstąpieniu od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od niewpłaconych w terminie należności, w części lub w całości, każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza. Warunkiem odstąpienia od dochodzenia odsetek ustawowych za opóźnienie jest całkowita spłata należności podstawowych.

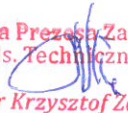
§ 17

1. Pracownik ds. opłat i windykacji prowadzi stały monitoring prawidłowości realizacji zawartych ugód.
2. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w ugodzie, wszczynana jest bez dalszych wezwań windykacja, zgodnie z postanowieniami niniejszego regulaminu.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony w dniu 26.07.2019 roku Uchwałą nr 31 przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” nr 8/2017 z dnia 13.03.2017 roku.


Z-ca Prezesa Zarządu
ds. Technicznych
mgr Krzysztof Zagdan


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Ryszard Janas

