

Uchwała numer 61/XXVI/2018

Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

podjęta w dniu: 18-12-2018

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Windykacji Wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

Na podstawie §41 ust 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni i §4 ust. 2 pkt. 20 Regulaminu Rady Nadzorczej:

§1

Rada Nadzorcza uchwała Regulamin Windykacji Wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi.

§2

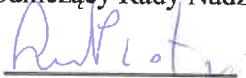
Tekst jednolity uchwalonego regulaminu stanowi załącznik nr 1 uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział wzięło 8 członków Rady. Za uchwałą głosowało 8 członków. Wstrzymali się od głosu: 0 członków. Przeciw głosowało: 0 członków.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Łukasz Piotrowski

Sekretarz Rady Nadzorczej



Paweł Stasiak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
L dz 3158 8/14
data 21.12.18.r

Kilka w 1 udziale RN 011XXVI/2018

REGULAMIN WINDYKACJI WIERZYTELNOŚCI
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

Niniejszy Regulamin Windykacji Wierzytelności, zwany dalej „regulaminem”, został przygotowany w oparciu o następujące akty prawne:

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. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 266, ze zm.)
6. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz.U, z 2010 r., Nr 81, poz. 530, ze zm.)
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

§ 1

1. Windykacji podlegają wierzytelności Spółdzielni wynikające z tytułu:
 - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni;
 - b) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz spółdzielcze własnościowe prawa do garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń gospodarczych w zasobach Spółdzielni;
 - c) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokali ;
 - d) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawców terenów i powierzchni znajdujących się w zasobach Spółdzielni, lub osób korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych, terenów lub powierzchni na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej;
 - e) opłat należnych od najemców garaży, miejsc postojowych , reklam, pomieszczeń gospodarczych, powierzchni wspólnych w zasobach spółdzielni
 - f) roszczeń wynikających z bezumownego użytkowania przez członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni z jakiegokolwiek mienia Spółdzielni.
 - g) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - h) spłaty kredytu mieszkaniowego z odsetkami,
 - i) innych umów cywilnoprawnych.
2. Za opłaty, o których mowa w 1 pkt. a – d powyżej, solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, a także najemcami lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 2 powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 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
5. Do działań windykacyjnych przyjmuje się zadłużenie według stanu występującego na koniec każdego miesiąca.

§ 2

1. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez pracownika działu windykacji oraz Kancelarię Prawną, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
2. Zarząd Spółdzielni uprawniony jest do zawarcia umowy o zastępstwo procesowe w sprawach dotyczących windykacji wierzytelności Spółdzielni. W przypadku zawarcia umowy o zastępstwo procesowe, czynności windykacyjne na etapie postępowania sądowego i egzekucyjnego, wykonuje radca prawny.
3. Postępowanie sądowe jest inicjowane w przypadku braku możliwości ugodowego rozwiązania kwestii dobrowolnej spłaty należności przez dłużnika i obejmuje kierowanie do sądów pozwów o zapłatę i eksmisję z lokalu. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze postępowania cywilnego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
4. Postępowanie egzekucyjne jest podejmowane w celu przymusowego wyegzekwowania przez Spółdzielnię za pośrednictwem Komornika Sądowego przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego jak również prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
5. Pracownik działu windykacji prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
6. Od niewpłaconych w terminie do dnia 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 ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,,
7. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - a) zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich należnych opłat, a nieuiszczonych przez dłużnika w ustalonym terminie
 - b) odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - c) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
8. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana w kolejności na pokrycie:
 - 1) odsetek określonych w pkt. 7b
 - 2) zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 7a.
 - 3) kosztów postępowania określonych w pkt. 7c

PROCEDURY WINDYKACJI WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE

§ 3

1. Pracownik działu windykacji :

- a) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu ustalenia wszystkich dłużników posiadających zaległości w opłatach,
- b) przygotowuje analizy konta lokalu do dłużników, którzy zalegają z opłatami za jeden miesiąc. Analizy kont lokali doręcza się poprzez gospodarzy domów do dłużników, wysyła listem zwykłym na adres korespondencyjny ostatni podany przez dłużnika. Analizy kont lokali można też wysłać drogą elektroniczną jeśli dłużnik podał adres e-mail do kontaktu.
- c) przygotowuje wezwania do zapłaty dla dłużników, którzy biorąc pod uwagę saldo na koniec miesiąca zalegają z opłatami za dwa pełne miesiące lub dłużej i określa termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników umowy ze spółdzielnią w sprawie spłaty zadłużenia oraz telefon i dane kontaktowe pracownika działu windykacji oraz informacje o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w przypadku braku wpłaty w określonym w wezwaniu terminie i obciążeniu dłużnika kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego i egzekucyjnego.
- d) wezwanie wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny dłużnika/ów.
- e) na poczet zadłużenia z tytułu opłat należnych od dłużników, zalicza się nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu.

ROZŁOŻENIE SPŁATY ZADŁUŻEŃ NA RATY

§ 4

1. Na każdym etapie postępowania windykacyjnego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią umowę na ratalną spłatę zadłużenia.
2. W tym celu dłużnik powinien złożyć pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem umowy może być rozłożenie na raty lub przesunięcie terminu spłaty kwota zadłużenia dłużnika na dzień zawarcia umowy, na którą składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali, pomieszczeń gospodarczych, garaży, reklam, miejsc postojowych, umów najmu, dzierżawy terenów czy powierzchni
 - b) odsetki ustawowe za opóźnienie od w/w zadłużeń na dzień zawarcia porozumienia,
 - c) zasądzone koszty postępowania sądowego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań,a zawarcie umowy i jej szczegółowych warunków jest uzależnione od decyzji Zarządu.
4. Umowa przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:

- a) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w ugodzie lub gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
 - b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni, i nie będzie podejmował działań zmierzających do ich uregulowania.
5. W przypadku odstąpienia przez dłużnika od wnoszenia opłat wg zasad określonych w zawartej ugodzie pracownik działu windykacji podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności w przypadku braku zapłaty w określonym w ugodzie terminie lub określonej wysokości. Pracownik wysyła wezwanie do zapłaty z 7-dniowym terminem uregulowania należności. W przypadku braku zapłaty sprawa przekazana jest radcy prawnemu prowadzącemu obsługę Spółdzielni, w celu dochodzenia aktualnego zadłużenia na drodze postępowania sądowego wraz z kompletem niezbędnych dokumentów potwierdzających tytuł zaległości, jej wysokość oraz fakt wezwania dłużnika do zapłaty, ewentualnie kopię zawartej ugody oraz wszelkich innych dokumentów mających znaczenie dla dochodzenia sądowego należności.
 6. Okres spłaty zadłużenia w ratach bądź odroczenie terminu płatności nie może przekroczyć 12 miesięcy. W szczególnych wypadkach, w stosunku do zaległości powstałych na skutek trudnej sytuacji życiowej lub losowej, Zarząd może wydłużyć okres spłaty zadłużenia, nie dłużej jednak niż do 24 miesięcy.
 7. Porozumienie zawiera się z osobami, które są zobowiązane do wnoszenia stosownych opłat.
 8. Zawarcie ugody zależy od decyzji Zarządu Spółdzielni, podejmowanej na podstawie oceny całokształtu okoliczności sprawy.

POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

§ 5

1. Windykację należności Spółdzielni na etapie postępowania sądowego prowadzi radca prawny prowadzący obsługę prawną Spółdzielni. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. Do podstawowych działań na etapie postępowania sądowego należą:
 - a) złożenie pozwu celem uzyskania orzeczenia zasądzającego dochodzone należności,
 - b) złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności po uprawomocnieniu się orzeczenia zasądzającego dochodzone należności, celem uzyskania tytułu wykonawczego stanowiącego podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego.
2. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego, radca prawny prowadzący obsługę prawną Spółdzielni, występuje do właściwego miejscowo lub wybranego komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. We wniosku egzekucyjnym wskazuje się wszelkie źródła do zaspokojenia wierzytelności.
3. Egzekucję komorniczą prowadzi się z:
 - a) wynagrodzenia za pracę
 - b) świadczeń emerytalnych i rentowych, zasiłków chorobowych
 - c) rachunków bankowych
 - d) ruchomości

e) innych praw majątkowych

f) praw dłużnika do zajmowanego przez niego lokalu, tj.:

- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości;
- prawa odrębnej własności lokalu w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości;
- spółdzielczego prawa do garażu, pomieszczenia gospodarczego, miejsca postojowego przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości,
- z ekspektatywy prawa własności lokalu, zgodnie z treścią art. 19 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

g) z innych nieruchomości dłużnika.

4. W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, poza należnością główną i odsetkami ustawowymi za opóźnienie, dłużnik zobowiązany jest ponieść zasądzone koszty, w szczególności koszty sądowe, koszty opłaty od udzielonego pełnomocnictwa, koszty zastępstwa procesowego. Po skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, żadna z wymienionych należności nie podlega umorzeniu przez Spółdzielnię.

PROCEDURY OGRANICZAJĄCE NARASTANIE ZADŁUŻENIA

§ 5

1. W przypadku braku spłaty zadłużenia w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu do zapłaty lub gdy dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z zawartej umowy, niezależnie od windykacji zadłużenia w trybie określonym powyżej, podejmowane są niezwłocznie wszelkie dostępne działania zmierzające do zaprzestania narastania zadłużenia.
2. Działania określone w pkt. 1 podejmowane są w konsultacji z radcą prawnym i uzależnione od poszczególnego przypadku. Mogą one polegać w szczególności na:
 - a) podjęciu kroków w celu wypowiedzenia albo rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy łączącej dłużnika ze Spółdzielnią,
 - b) podjęciu kroków w celu wygaśnięcia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu poprzez wykluczenie albo wykreślenie dłużnika z rejestru członków Spółdzielni,
 - c) podjęciu kroków w celu zaprzestania korzystania z lokalu, pomieszczenia, garażu, miejsca postojowego, terenu przez dłużnika, w tym przeprowadzenie odpowiednich procedur eksmisyjnych (w odniesieniu do lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu albo lokatorskiego prawa do lokalu);
 - d) procedur sprzedaży własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności,
 - e) podjęciu kroków w celu zabezpieczenia roszczeń poprzez wszczęcie postępowania zabezpieczającego lub złożenie wniosku o zabezpieczenie w toku postępowania zgodnie z art. 747 kodeksu postępowania cywilnego w tym np. poprzez ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

TRYB POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNEGO WOBEC DŁUŻNIKÓW BĘDĄCYCH NAJEMCAMI LUB DZIERŻAWCAMI LOKALI LUB TERENÓW SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy musi być oznaczony między innymi maksymalny okres zwłoki opóźnienia w uiszczeniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada umowę najmu lub dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
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 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 pracownik działu windykacji wysyła do dłużnika wezwanie przedsądowe.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. W sprawach nie uregulowanych w Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z siedzibą w Łodzi nr 61/XXVI/2018 z dnia 18 grudnia 2018 i obowiązuje z chwilą podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Paweł Stasiak

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Łukasz Piotrowski