

REGULAMIN
ZASAD PROWADZENIA WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W SUSZU

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1015 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu.

ZASADY OGÓLNE

§ 1

Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu dotyczą wszystkich osób zadłużonych wobec Spółdzielni 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 według stanu występującego na koniec każdego miesiąca.

§ 3

1. Najemcy lokali regulują czynsz i opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
2. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami i czynszem prowadzone są działania windykacyjne.
3. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez pracownika Spółdzielni lub Kancelarię Prawną, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
4. Postępowanie sądowe jest inicjowane w przypadku braku możliwości ugodowego rozwiązania kwestii dobrowolnej spłaty należności przez dłużnika i obejmuje kierowanie do sądów powzów 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.
5. Postępowanie egzekucyjne jest podejmowane w celu przymusowego wyegzekwowania przez Spółdzielnię za pośrednictwem Komornika Sądowego przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami ustawowymi oraz wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu

- wykonawczego jak również prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
6. Pracownik Spółdzielni prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
 7. Kancelaria Prawna może występować w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym na podstawie udzielonego przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa procesowego.

PROCEDURY WINDYKACJI WEWNATRZSPÓŁDZIELCZE

§ 4

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy musi być oznaczony między innymi maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada umowę najmu lub dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
2. Pracownik Spółdzielni, do którego zakresu obowiązków należą sprawy windykacyjne (dalej: pracownik ds. windykacji):
 - a) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu ustalenia wszystkich dłużników posiadających zaległości w opłatach,
 - b) 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 zwłokę. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia oraz o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone o dodatek mieszkaniowy w Miejsko-Gminnym Ośrodku Pomocy,
 - c) w przypadku, gdy dłużnik, mimo otrzymanego wezwania nie dokona spłaty należności, o których mowa w pkt 2b pracownik Spółdzielni bezzwłocznie wysyła wezwanie kolejny raz i określa 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę.
 - d) w przypadku, gdy dłużnik mimo otrzymanych wcześniej wezwań, o których mowa w punkcie 2b i 2c nie dokona spłaty należności, pracownik Spółdzielni bezzwłocznie wysyła wezwanie ostateczne do zapłaty (przedsądowe) i określa 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera także informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, co będzie skutkowało dodatkowymi kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego, które obciążą dłużnika,
 - e) wezwania określone w pkt 2b, 2c i 2d doręcza się poprzez wysłanie listem poleconym na ostatni podany przez dłużnika adres lub za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
 - f) na poczet zadłużenia z tytułu opłat należnych od dłużników, zalicza się nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu,
 - g) koszty związane dostarczeniem (wysyłką), wezwań do zapłaty, wezwania do zapłaty przedsądowego ponosi dłużnik.

§ 5

1. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku odstąpienia przez dłużnika od wnoszenia opłat wg zasad określonych w pisemnym porozumieniu pracownik Spółdzielni podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności.
2. Wobec właścicieli i osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami Spółdzielni, po uzyskaniu prawomocnego wyroku (nakazu zapłaty) Zarząd podejmuje czynności zmierzające do wyegzekwowania należności, w tym sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
3. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia na każdym posiedzeniu Rady.

POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

§ 6

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy sporządzenie pozwu m.in. w postępowaniu upominawczym lub nakazowym i uzyskaniu tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu

- zapłaty, postanowienia.
2. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej i uzyskaniu prawomocnego orzeczenia Sądu Spółdzielnia, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.
 3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi, Spółdzielnia ma możliwość wyegzekwowania należności objętych orzeczeniem, na drodze postępowania egzekucyjnego.
 4. W ramach postępowania sądowego prowadzone są czynności mające na celu:
 - a) uzyskanie w drodze postępowania sądowego tytułu wykonawczego w sprawach o zapłatę, który umożliwi wszczęcie oraz przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom w celu wyegzekwowania należności zasądzonej na rzecz Spółdzielni,
 - b) uzyskanie tytułu wykonawczego, który umożliwi wszczęcie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opuszczenia i opróżnienia lokalu,
 - c) w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, poza należnością główną z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, dłużnik zobowiązany jest ponieść zasądzone koszty, w szczególności odsetki ustawowe, koszty sądowe, koszty opłaty od udzielonego pełnomocnictwa. Po skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, żadna z wymienionych należności nie podlega umorzeniu przez Spółdzielnię.

§ 7

1. Postępowanie egzekucyjne. Przeciwko dłużnikom, którzy nie uregulowali należności objętej tytułem wykonawczym, lub nie zawarli ze Spółdzielnią porozumienia dotyczącego spłaty zobowiązania Spółdzielnia wnosi do Komornika Sądowego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego ze wszystkich składników majątkowych dłużników. Celem postępowania egzekucyjnego jest przymusowe wyegzekwowanie przez wierzyciela – Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Suszu zasądzonych od dłużnika należności wraz z odsetkami ustawowymi i wszelkimi poniesionymi w celu wyegzekwowania należności kosztami.
2. W ramach postępowania egzekucyjnego Zarząd zleca pracownikowi ds. windykacji lub Kancelarii Prawnej między innymi wystąpienie 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 przez dłużnika poprzez wykonanie eksmisji.
3. Dopuszcza się za uprzednią akceptacją Zarządu Spółdzielni możliwość zlecenia czynności windykacyjnych firmie windykacyjnej niezależnie lub równoległe do postępowania komorniczego.
4. Zasady windykacji zewnętrznej określa umowa zawarta z firmą windykacyjną. Koszty poniesione na rzecz firmy windykacyjnej w celu odzyskania należności obciążają dłużnika.
5. Spółdzielnia przewiduje możliwość umieszczenia danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Dłużników (KRD) oraz w Biurze Informacji Gospodarczej (BIG), z tym zastrzeżeniem że:
 - a) umieszczenie danych dłużników w KRD lub BIG powinno nastąpić zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa m.in. w ustawie o udostępnieniu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych, ustawie o ochronie danych osobowych i na podstawie umów zawartych z tymi jednostkami o przetwarzaniu danych i zarządzaniu nimi,
 - b) przed umieszczeniem danych w KRD lub BIG pracownik ds. windykacji informuje dłużnika o zamiarze umieszczenia informacji o nim w Rejestrze i wzywa go do spełnienia świadczenia, wyznaczając mu do tego dodatkowy 30-dniowy termin do zapłaty. Po bezskutecznym upływie terminu Spółdzielnia niezwłocznie sporządza odpowiedni wniosek,
 - c) koszty umieszczenia danych dłużników Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Dłużników (KRD) oraz w Biurze Informacji Gospodarczej (BIG) obciążają dłużnika.

ROZŁOŻENIE SPŁATY ZADŁUŻEŃ NA RATY

§ 8

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 Spółdzielni podając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem Porozumienia jest łączna kwota zadłużenia dłużnika na dzień zawarcia Porozumienia, na które składa się:
 - a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - b) odsetki ustawowe od w/w zadłużeń na dzień zawarcia porozumienia,
 - c) zasądzone koszty postępowania sądowego,
 - d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Po zawarciu Porozumienia możliwe jest zawieszenie prowadzonych z wniosku Spółdzielni postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych.
5. Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:
 - a) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w Porozumieniu oraz gdy 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,
 - c) brak realizacji Porozumienia ze strony dłużnika mimo pisemnego wezwania.
6. Zerwanie zawartego Porozumienia powoduje podjęcie przez Spółdzielnię 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 szczególnych wypadkach, 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. Dłużnik zobowiązany jest do udokumentowania podawanych przez siebie okoliczności związanych ze szczególnie trudną sytuacją życiową lub losową i w tym celu zobowiązany jest przedłożyć niezbędne dokumenty np. zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy.
8. Porozumienie zawiera się z wszystkimi osobami, które są zobowiązane do wnoszenia opłat.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia”, stanowiący załącznik nr 1, wzór „Monitu” stanowiący załącznik nr 2, wzór „Wezwanie do zapłaty” stanowiący załącznik nr 3 i wzór „Wezwanie do zapłaty przedsądowe” stanowiący załącznik nr 4.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu numer 01/09/2017r. z dnia 27.09.2017r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i obowiązujące przepisy prawa.

Załącznik nr 1 „Porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia”

Załącznik nr 2 „Wezwanie do zapłaty”

Załącznik nr 3 „Wezwanie do zapłaty przedsądowe”

POROZUMIENIE W SPRAWIE RATALNEJ SPŁATY ZADŁUŻENIA

Zawarte w dniu..... w Suszu pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Suszu, reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni w składzie:

1. Marcin Mądry – Prezes Zarządu

2. Katarzyna Woźniak – Członek Zarządu

zwaną w dalszej części porozumienia Spółdzielnią, a

Panią/Panem zamieszkałym w przy ul.

....., PESEL.....

zwaną/nym w dalszej części porozumienia Dłużnikiem

§ 1

Strony zawierają niniejsze Porozumienie w celu umożliwienia Dłużnikowi ratalnej zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Suszu przy ul.

§ 2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień..... z tytułu opłat za korzystanie z lokalu wynosi..... (słownie:) w tym:

1. należność główna.....zł.

2. odsetki ustawowezł.

3. zaległości sądowe.....zł.

§ 3

Dłużnik w całości uznaje wiarygodność Spółdzielni określoną w § 2 niniejszego Porozumienia.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić w całości zadłużenie określone w § 2 niniejszego Porozumienia oraz wnosić bieżące opłaty za korzystanie z lokalu w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące dłużnik będzie uiszczał w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

2. Zaległości określone w § 2 dłużnik zobowiązuje się uiszczać w ratach miesięcznych pozł, płatnych bez wezwania do dnia 15-go dnia każdego miesiąca począwszy od

§ 5

Przedmiotowe Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w Porozumieniu oraz gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z Porozumienia, oraz gdy dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu SM LW w Suszu.

§ 6

Rozwiązanie Porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością całego pozostałego do spłaty zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi.

2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych, komorniczych.

§ 7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Zarząd SM LW w Suszu

.....
Dłużnik

Pani/Pan

.....
.....
.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu, w związku z zaległościami w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego /użytkowego/ położonego w Suszu przy ul. wzywa Panią/Pana do zapłaty:

- 1.należności głównej wynoszącej na dzień kwotę.....
- 2.odsetek ustawowych naliczonych od zadłużenia wynoszących..... na dzień.....
- 3.koszty dostarczenia wezwania do zapłaty (wysyłki) w kwocie

Łącznie Pani/Pana zadłużenie na w/w dzień wynosi..... (słownie:))

Wymienioną kwotę należy wpłacić na nasz rachunek bankowy: **05 8320 0005 0000 0488 2000 0010 Bank Spółdzielczy w Suszu**, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

Jednocześnie Zarząd Spółdzielni informuje, że istnieje możliwość na wniosek dłużnika zawarcia pisemnego porozumienia i rozłożenia zadłużenia na raty oraz istnieje możliwość ubiegania się przez osoby zadłużone o dodatek mieszkaniowy w Miejsko-Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej w Suszu.

Pani/Pan

.....
.....
.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY PRZEDSĄDOWE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Suszu, w związku z zaległościami w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego /użytkowego/ położonego w Suszu przy ul. wzywa Panią/Pana do zapłaty:

- 1.należności głównej wynoszącej na dzień kwotę.....
 - 2.odsetek ustawowych naliczonych od zadłużenia wynoszących..... na dzień.....
 - 3.koszty dostarczenia wezwania przedsądowego w kwocie
- łącznie Pani/Pana zadłużenie na w/w dzień wynosi..... (słownie:))

Wymienioną kwotę należy wpłacić na nasz rachunek bankowy: **05 8320 0005 0000 0488 2000 0010**
Bank Spółdzielczy w Suszu, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

W przypadku braku zapłaty w powyższym terminie należnej nam kwoty określonej powyżej wraz z odsetkami ustawowymi, Spółdzielnia będzie zmuszona skierować sprawę na drogę postępowania sądowego, co będzie skutkowało powstaniem znacznych, obciążających Panią/Pana kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego, jak również kosztów postępowania egzekucyjnego.

Jednocześnie Zarząd Spółdzielni informuje, że istnieje możliwość zawarcia pisemnego porozumienia i rozłożenia zadłużenia na raty.