

# **REGULAMIN ZASAD POSTĘPOWANIA PRZY PROWADZENIU WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BLACHOWNI**

## **PODSTAWY PRAWNE**

### **§1**

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2003r.Nr 119,poz.1116, z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zmianami),
3. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 3.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zmianami).
5. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.93 z późn.zmianami).
6. Statut Spółdzielni.

## **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 2**

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

### **§ 3**

1. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu :
  - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Blachowni ,

b) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ,

c) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu ,

d) opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego użytkowania członków Spółdzielni oraz pozostałych użytkowników z mienia Spółdzielni.

2. Za opłaty solidarnie wraz z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu ,własnościowe prawa do lokalu oraz prawo odrębnej własności , odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób pełnoletnich wyszczególnionych w ust. 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

#### § 4

##### **4. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:**

- 1) jęgo zadłużenia podstawowego równęgo kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
- 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
- 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądownego oraz egzekucyjnego.

Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:

- 1) kosztów postępowania określonego w pkt. 4.3,
- 2) następnie, odsetek określonych w pkt. 4.2,
- 3) w końcu, zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 4.1.

1. Od nie wpłaconych w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc opłat czynszowych Spółdzielni nalicza odsetki ustawowe od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego każdego miesiąca.

2. Za dzień zapłaty nie uznaje się daty dokonania wpłaty na rachunek lub dokonania przelewu lecz datę wpływu pieniędzy na rachunek bankowy Spółdzielni.

3. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.

4. W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować jej wysokość na rachunek Spółdzielni w terminie 30 dni. Po tym terminie

Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.

## § 5

1. Na pisemną prośbę użytkownika lokalu, w sytuacjach uzasadnionych, Zarząd może podjąć decyzję o:

- rozłożeniu zaległości na raty ,
- przesunięciu terminu zapłaty,
- odroczeniu terminu zapłaty zaległości
- spisaniu ugody

2. Umorzenie odsetek nie może jednak nastąpić, muszą być spłacone w całości.

4. Ze względu na ważny interes zobowiązanego Zarząd Spółdzielni po przeanalizowaniu sytuacji materialnej i zdrowotnej oraz innych wskazanych w wniosku zdarzeń w rodzinie członka, wyjątkowo może odstąpić od naliczania odsetek.

## PROCEDURA WINDYKACJI

### § 6

Windykacja jest to dochodzenie wierzytelności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach.

Celem stosowania windykacji jest :

- odzyskanie kwoty postawionej w stan wymagalności w maksymalnie krótkim czasie,
- niedopuszczenie do powiększania liczby dłużników.

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych i zasobów użytkowych prowadzone są przez pracownika spółdzielni ds. windykacji należności.

### § 7

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Blachowni podejmuje następujące czynności windykacyjne:

1. Raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach do 2-ch miesięcy.
2. Wywiesza na tablicach ogłoszeń na klatkach informacje o wysokości zadłużenia

mieszkańców poszczególnych klatek w budynku – raz na kwartał.

3. Jeden telefon przypominający o długu, termin zapłaty wraz z odsetkami w ciągu 7 dni.

4. W razie braku reakcji dłużnik otrzyma wezwanie do zapłaty wraz z odsetkami, w wymagalnym 7 dniowym okresie.

5. W razie dalszego braku spłaty dłużnik otrzyma wezwanie przedsądowe, spłata zadłużenia wraz z odsetkami w ciągu 14 dni.

6. W razie dalszego braku spłaty, sprawa kierowana na drogę postępowania sądowego.

7. Po uzyskaniu wyroku sądowego w razie braku spłaty, sprawa kierowana do komornika bez dodatkowego powiadamiania.

8. Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia każdego roku przekazuje do skrzynek pocztowych wszystkim użytkownikom lokali potwierdzenia sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany on jest w wyznaczonym terminie uzgodnić ze Spółdzielnią stan należności na dany dzień. W przeciwnym przypadku saldo uznawane jest za zgodne.

9. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali Zarząd Spółdzielni zalicza:

a) nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę,

10. Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację, w której zamieszczone jest zestawienie dłużników wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.

11. Zarząd Spółdzielni wobec właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni występuje z pozwem o zapłatę, a następnie podejmuje czynności zmierzające do sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

## § 8

### **Wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.**

1. Wobec członków Spółdzielni, którzy długotrwale uchylają się od wypełnienia zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat określonych w § 13 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu z rejestru członków w trybie określonym w § 14 Statutu.

2. W przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu:

1) Spółdzielnia nalicza wykluczonemu z członkostwa w Spółdzielni opłaty od pierwszego dnia miesiąca, następującego po dniu bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały o wykluczeniu lub terminu wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia,

2) z chwilą, gdy uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczeniu zadłużonego z członkostwa stanie się ostateczna, Zarząd Spółdzielni:

a) w przypadku, gdy wykluczonemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni,

- jeżeli w terminie 3 miesięcy wykluczony nie opuści lokalu, do którego posiadał spółdzielcze lokatorskie prawo, Zarząd natychmiast po upływie tego terminu, kieruje pozew o jego eksmisję z tego lokalu.

b) w przypadku, gdy wykluczony posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność do lokalu – w trybie procesu żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

3). Dokument stwierdzający wygaśnięcie członkostwa przekazywany jest Radcy Prawnemu wraz z wnioskiem o dochodzenie roszczenia.

## § 9

**Postępowanie sądowe** – celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

1. W celu zabezpieczenia oznaczonej i równoważnej określonego zadłużeniu wierzytelności Spółdzielni Zarząd jednocześnie z działaniami określonymi w pkt.2 ppkt.2 lit. b obciąża lokal dłużnika, dla którego założona jest księga wieczysta, odpowiednią hipoteką. Możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej dotyczy tylko spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz własności lokali. Dla lokali nie posiadających księgi wieczystej, Spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem o jej założenie i o dokonanie wpisu hipoteki do nowo założonej księgi wieczystej. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy. Opłatę za wpis do hipoteki ponosi dłużnik.

### **Postępowanie egzekucyjne:**

Celem postępowania egzekucyjnego jest odzyskanie przez wierzyciela przysługującej mu wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

1. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika jest podstawą do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o ujawnieniu majątku, o ile z okoliczności wynika, że dłużnik posiada majątek, np. samochód nieruchomość gruntową itp.

2. Występowanie z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na wniosek Rady Nadzorczej, Zarząd Spółdzielni ma prawo wystąpić z roszczeniem o licytację lokalu.

Egzekucję można prowadzić również :

- ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie przepisów art. 895-912 k.p.c. przy zastosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości; z procedury tej wynikają wydatki związane z opłatą nie tylko na rzecz komornika, ale również biegłych którzy dokonują oszacowania prawa, zajęte prawo do lokalu podlega sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez komornika pod nadzorem

Sądu,

- przedmiotem egzekucji może być również ekspektatywa prawa własności lokalu zgodnie z art. 19 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

### § 10

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.

2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z dołączonymi niezbędnymi dokumentami, przedstawiając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia łącznie z odsetkami.

3. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję dłużnika lub pozwu z żądaniem sprzedaży lokalu dłużnika.

4. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest porozumienie w formie uchwały Zarządu.

5. Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:

- wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu spłacenia będą niższe od wynikających z umowy,

- dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wynikającymi z postanowień Statutu

7. Porozumienie na ratalną spłatę określonego zadłużenia może być zawarte tylko trzy razy.

9. Maksymalne okresy spłaty zadłużenia wynoszą:

6 m-cy - w przypadku pierwszego porozumienia;

4 m-ce - w przypadku powtórnie zawieranego;

2 m-ce - w przypadku porozumienia zawartego po raz trzeci.

10. Od należności, których spłatę rozłożono na raty nie pobiera się odsetek za zwłokę za okres od daty obowiązywania uchwały do daty upływu terminu spłaty określonego w uchwale.

11. Brak zapłaty którejkolwiek raty w terminie lub wpłaty w niepełnej wysokości, spowoduje natychmiastową wymagalność pozostałej części należności wraz z ustawowymi odsetkami od nieterminowej zapłaty.

12. Wraz z wnioskiem o rozłożenie na raty dłużnik zobowiązany jest załączyć dokumenty pozwalające określić aktualne dochody na osobę w rodzinie (za miesiąc poprzedzający datę złożenia wniosku).

Należą do nich między innymi:

- decyzja ZUS z aktualnym odcinkiem renty, emerytury,
- zaświadczenie z zakładu pracy o zarobkach,
- zaświadczenie z Urzędu Pracy potwierdzające prawo do zasiłku osoby bezrobotnej, okres pobierania zasiłku i jego wysokość,
- decyzja Urzędu Prawy o utracie prawa do zasiłku osoby bezrobotnej,
- osoby nie pobierające renty lub emerytury składają stosowne zaświadczenie z ZUS,
- decyzja Ośrodka Pomocy Społecznej o wysokości i okresie otrzymywanej pomocy, w przypadku gdy otrzymywana pomoc finansowa stanowi jedyne źródło dochodu w rodzinie osoby samotnej,
- udokumentowanie innych źródeł dochodu np. otrzymywanych alimentów- ich wysokość powinna być potwierdzona kopią wyroku sądu bądź pisemnym oświadczeniem osoby zainteresowanej, spisany w obecności przedstawiciela jednostki prowadzącej sprawę; ewentualnie należy przedłożyć odcinek o wysokości otrzymywanych alimentów z ZUS,

13. Wnioski o rozłożenie należności na raty kompletowane są przez pracownika ds. windykacji należności.

## § 11

W przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu, sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania windykacyjnego, którego tryb jest określony w niniejszym Regulaminie.

## § 12

Do obowiązków pracownika ds. windykacji należności należy:

- prowadzenie drogi prewencyjnej tj. osobisty lub telefoniczny kontakt z dłużnikiem w celu ustalenia przyczyn powstania zadłużenia, możliwości jego spłacenia oraz uświadomienie konsekwencji wynikających z opóźnienia zapłaty, informowanie również o tym, że wierzyciel konsekwentnie i zdecydowanie będzie dochodził swoich należności,
- wywieszanie na tablicach ogłoszeń na klatkach informacji o wysokości zadłużenia mieszkańców poszczególnych klatek w budynku- raz na kwartał,
- propagowanie korzystania z pomocy instytucji państwowych i samorządowych, np. pomoc w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego;

- przygotowywanie i doręczanie wezwań do zapłaty: zwykłych, przedsądowych;
- sporządzanie i dostarczanie użytkownikom lokali sald;
- sporządzanie wydruku konta dłużnika oraz sprawdzanie wskazanej kwoty zadłużenia z saldem na koncie dłużnika,
- prowadzenie rejestru wniosków i zawartych ugód ;
- bieżąca analiza realizacji ugód przez dłużnika;
- ustalanie czy były wcześniej zawierane ugody w sprawie rozłożenia na raty oraz jak przebiegła realizacja ugody,
- przygotowywanie dokumentów do Rady Prawnego i organów egzekucyjnych;
- przygotowanie uchwał Zarządu w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty,
- prowadzenie rejestru uchwał RN o wykluczeniach z członkostwa,
- prowadzenie rejestru uchwał RN dot. licytacyjnych sprzedaży mieszkań
- prowadzenie rejestru dłużników skierowanych na drogę postępowania sądowego oraz egzekucyjnego,
- comiesięczne przygotowywanie dla Zarządu i Rady Nadzorczej zestawień dłużników wraz z opisem działań windykacyjnych podjętych wobec dłużników.

### **§ 13**

W sprawach nieuregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.

### **§ 14**

Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Załączniki:

1. Wezwanie zwykłe.
2. Wezwanie przedsądowe.
3. Wniosek o dochodzenie roszczenia.



4. Wyciąg z rejestru opłat czynszowych.
5. Uchwała Zarządu w sprawie wyrażenia zgody na ratalną spłatę zadłużenia z tytułu czynszu.
6. Opinia merytoryczno-prawna do wniosku o rozłożenie na raty.