



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZYLESIE” W LESZNIE

REGULAMIN

zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie

ZATWIERDZIŁ DO PRZEDŁOŻENIA RADZIE NADZORCZEJ

ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU

Magdalena Adamczak

Zarząd)

PREZES ZARZĄDU

Łukasz Bieniczak
Łukasz Bieniczak

06.04.2021

(data)

UZGODNIENIA

Radca prawny:

Data:

Dariusz Wociór

RADCA PRAWNY

24.03.2021 r.

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 18 /2021 z dnia 15.04.2021

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2020 r., poz. 275 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2020 r., poz. 389 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204).
9. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "PRZYLESIE" w Lesznie w brzmieniu obowiązującym.
10. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "PRZYLESIE" w Lesznie w brzmieniu obowiązującym.

ZASADY OGÓLNE

§ 2

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie zwaną dalej Spółdzielnią dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni, zwanych dalej dłużnikami, z powodu niewnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach

[Handwritten signatures and initials]

mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1465) oraz § 92 Statutu Spółdzielni, a także czynszu najmu i dzierżawy.

2. Przez użytkownika lokalu rozumie się zalegającego z opłatami za używanie lokalu lub garażu (zwanego dalej również dłużnikiem):
 - 1) właściciela w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910).
 - 2) osoby posiadające prawo do lokalu w rozumieniu ustawy z 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1465), w tym osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - 3) najemcę lokalu użytkowego lub garażu.

§ 3

Opłaty za używanie lokali, powinny być uiszczane co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminach określonych w umowach najmu.

§ 4

1. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w § 3 podejmowane są czynności windykacyjne.
2. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd, pracowników zajmujących się windykacją oraz pełnomocnika Spółdzielni będącego radcą prawnym lub adwokatem dalej zwanym pełnomocnikiem.
3. Dodatkowa opłata pocztowa związana z wysyłaniem ostatecznych przesądowych wezwań do zapłaty przeterminowanych roszczeń obciążają użytkownika lokalu. Koszty te są doliczane każdorazowo do zadłużenia lokalu. Wysokość tych kosztów określa uchwała Zarządu podejmowana w oparciu o aktualne cenniki stawek operatora pocztowego.

§ 5

1. Postępowanie sądowe podejmowane jest w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności i polega na kierowaniu do właściwego sądu pozwu o zapłatę, ewentualnie o eksmisję oraz o przymusową sprzedaż lokalu. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

Dw

21

b

2. Postępowanie egzekucyjne przed właściwym komornikiem sądowym prowadzone jest celem odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej jej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami powstałymi oraz zasądzonymi lub ustalonymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

§ 6

1. Pracownicy Spółdzielni, o których mowa w § 4 ust. 2 niniejszego Regulaminu, prowadzą sprawy związane z windykacją należności na etapie polubownym (przedsądowym).
2. Pełnomocnik Spółdzielni prowadzi sprawy związane z windykacją należności w postępowaniu sądowym, w tym w postępowaniu egzekucyjnym.

§ 7

1. Od niewpłaconych w terminie należności, tytułem opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - 2) odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - 3) kosztów prowadzonego postępowania windykacyjnego, sądowego, klauzulowego oraz egzekucyjnego.
3. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na potwierdzeniu wpłaty nie określił tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy - jest zaliczana według poniższej kolejności na pokrycie:
 - 1) kosztów postępowania określonego w ust.2 pkt. 3,
 - 2) odsetek określonych w ust.2 pkt. 2,
 - 3) zadłużenia podstawowego określonego w ust.2 pkt. 1.

WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZA PROCEDURA WINDYKACJI

§ 8

Pracownicy Spółdzielni prowadzą na etapie polubownym windykację należności według następujących zasad:

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

1. raz w miesiącu dokonuje się analizy należności i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości; w wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach przez okres 2 miesięcy;
2. po ustaleniu, iż występują okoliczności o których mowa w §2 ust. 1, zostaje wysłane wezwanie do zapłaty, a następnie wezwanie ostateczne - przedsądowe, określające 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie; wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego lub informację o zamiarze przekazania danych do biura informacji gospodarczej z podaniem firmy i adresu siedziby tego biura;
3. w przypadku osób posiadających lokal mieszkalny w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie, będących jednocześnie najemcami lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni, zadłużenie na lokalu mieszkalnym skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu lokalu użytkowego.
4. w przypadku, gdy zadłużenie, o którym mowa w §2 ust. 1, przekracza kwotę 1.000 zł i mimo ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty, nie zostanie spłacone w określonym terminie, Spółdzielnia może przekazać do Biura Informacji Gospodarczej informację o zobowiązaniu dłużnika, zgodnie ustawą z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. z 2020 r., poz. 389);

§ 9

Na poczet zadłużenia, z tytułu opłat użytkowników lokali, Spółdzielnia potrąca się:

1. nadpłatę z tytułu kwartalnego rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz podgrzanie wody,
2. nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie,
3. zwrot kosztów poniesionych przez członka Spółdzielni lub właściciela na wymianę stolarki okiennej w lokalu, drzwi wejściowych i posadzek.

Spółdzielnia składa oświadczenie o potrąceniu.

POSTĘPOWANIE SĄDOWE I KOMORNICZE

§ 10

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przesądowym, pracownicy prowadzący windykację należności przekazują sprawę pełnomocnikowi, który kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. W momencie przygotowywania



zestawienia dla pełnomocnika, pracownik zobowiązany jest do uzgodnienia obrotów lokalu z zestawieniem do nakazu.

2. Po zakończeniu postępowania i uprawomocnieniu orzeczenia pełnomocnik, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do sądu o nadanie mu klauzuli wykonalności.
3. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego, sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego w przypadku braku płatności.

§ 11

1. W przypadku braku spłaty przez dłużnika zadłużenia wynikającego z tytułu wykonawczego, pełnomocnik na wniosek Zarządu Spółdzielni kieruje sprawę do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
2. Jeżeli dłużnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, egzekucja powinna być skierowana do tych praw.
3. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni, jeżeli dług stwierdzony tytułem wykonawczym przekracza kwotę 5.000 zł, Zarząd lub pełnomocnik występuje do właściwego sądu z wnioskiem o ustanowienie hipoteki przymusowej na lokalu dłużnika.
4. Spółdzielnia nie pobiera opłat tytułem zwrotu wydatków oraz wynagrodzenia przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnej wysokości wynagrodzenia za udzielenie informacji komornikowi sądowemu z dnia 21 grudnia 2018 roku (Dz. U. z 2018 r., poz. 2486) za przedstawianie dokumentów na żądanie komorników w sprawach o udzielenie zabezpieczenia świadczeń alimentacyjnych lub rent mających charakter alimentów oraz w sprawach o egzekucje lub wykonanie zabezpieczenia roszczenia niezwiązanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, wszczętych na wniosek Skarbu Państwa, w tym na polecenie Sądu lub Prokuratora.

§ 12

Zarząd może wystąpić do właściwego sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182)

ROZŁOŻENIE SPŁATY ZADŁUŻENIA NA RATY

§ 13

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią pisemną umowę w sprawie rozłożenia spłaty jego zadłużenia na raty.
2. Zawarcie umowy, o której mowa w ust.1, dotyczy tylko tych dłużników, wobec których Spółdzielnia nie złożyła jeszcze pozwu o eksmisję lub pozwu z żądaniem przymusowej sprzedaży ich lokalu.

§ 14

1. Umowa, o której mowa w § 13 ust. 1, zostaje zawarta pomiędzy dłużnikiem, a Zarządem Spółdzielni.
2. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia, dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, zawierający opis aktualnej sytuacji majątkowej, rodzinnej i dochody dłużnika oraz wszystkich zamieszkujących z nim osób, przedstawiając nadto przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.

§ 15

1. Przedmiotem umowy jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na którą składa się:
 - 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
 - 3) koszty windykacyjne, o których mowa w § 4 ust. 3 niniejszego Regulaminu,
 - 4) koszty powstałe w postępowaniu sądowym i komorniczym, o ile występują,
 - 5) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
2. Dłużnik zobowiązuje się spłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w ust. 1 w ratach miesięcznych ustalonych w ugodzie.
3. Ponadto, dłużnik zobowiązuje się uiszczać terminowo bieżące opłaty z tytułu użytkowania lokalu w pełnej wysokości.
4. Po spłacie zadłużenia określonej w ugodzie, dłużnik zobowiązuje się uiszczyć odsetki naliczone od części raty przeznaczonej na spłatę należności czynszowych za okres od dnia podpisania niniejszej umowy do daty zapłaty tej raty.
5. Termin uiszczenia pierwszej raty przypada na koniec miesiąca, w którym umowa została zawarta. Pozostałe raty płatne są w terminie ustalonym w ugodzie.



§ 16

1. Po zawarciu umowy Spółdzielnia - zależnie od etapu postępowania windykacyjnego:
 - 1) wstrzymuje prowadzone postępowanie windykacyjne, względnie,
 - 2) składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania egzekucyjnego i nie wnioskuję o wszczęcie nowych postępowań w zakresie zadłużenia objętego zawartą umową.
2. W sytuacji zawieszenia postępowania egzekucyjnego na skutek zawarcia umowy Spółdzielnia przed upływem 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy złoży wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego, w razie wywiązywania się przez dłużnika z zawartej umowy albo wznowi zawieszone postępowanie egzekucyjne, gdy dłużnik z umowy wywiązywać się nie będzie.

§ 17

1. Umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu z chwilą, jeżeli:
 - 1) wpłata dłużnika będzie nieterminowa lub niższa od kwoty wynikającej z umowy,
 - 2) powstanie zaległość u dłużnika z bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni.
2. Rozwiązanie umowy w przypadkach, o których mowa w ust. 1 skutkuje:
 - 1) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia, wynikającego z umowy oraz
 - 2) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

§ 18

1. Umowa, o której mowa w § 13 może być zawarta z dłużnikiem nie częściej niż raz na 2 lata.
2. Maksymalny okres spłaty rat wynosi 24 miesiące.

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU NA SKUTEK ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH

§ 19

1. W przypadku zaległości w uiszczaniu opłat, o których mowa w § 3 niniejszego Regulaminu, za okres co najmniej 6 miesięcy, spółdzielnia w trybie procesowym

[Handwritten signatures]

występuje z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa oraz do wydania lokalu Spółdzielni. Obowiązek ten dotyczy osób, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujących w tym lokalu osób, które prawa swoje od nich wywodzą.

§ 20

1. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w § 19 ust. 3 niniejszego Regulaminu, dłużnik nie opuści przedmiotowego lokalu, do którego utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd kieruje pozew o eksmisję dłużnika oraz zamieszkałych w tym lokalu osób.
2. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego orzekającego eksmisję, Zarząd Spółdzielni, w przypadku, gdy w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd:
 - 1) orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, składa do Urzędu Miasta Leszna wniosek o przyznanie dłużnikowi lokalu socjalnego, a po uzyskaniu z Urzędu Miasta Leszna oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni składa do sądu wraz z odpisem orzeczenia, wniosek o nadanie klauzuli wykonalności. W przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu Zarząd składa wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, celem przeprowadzenia eksmisji;
 - 2) nie orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, składa do sądu wraz z odpisem orzeczenia, wniosek o nadanie klauzuli wykonalności, a w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu, składa następnie wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, celem przeprowadzenia eksmisji.

§ 21

1. W przypadku, gdy dłużnik posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu i długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat, o których mowa w § 3 niniejszego Regulaminu, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesowym żądać

du

dy

by

sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie oraz zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia właściwych ustaw i Statutu Spółdzielni.

§ 23

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 16.04.2021

§ 24

Traci moc dotychczasowy Regulamin zasad windykacji z dnia 09.12.2019 - Uchwała Rady Nadzorczej nr 30/2019

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '21' and a signature that appears to be 'DW'.