



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie
mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl
tel. administracja: 0-52 33 11 909 tel. czynsze: 0-52 33 11 989
tel. sekretariat: 0-52 33 12 917 fax: 0-52 33 11 911
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

P-XXVI/R/SM-02

REGULAMIN

windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

- tekst jednolity -

Tekst jednolity zatwierdziła: Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w dniu 28.04.2020 r. Uchwała Nr 15 /20

Wersja I - Oryginał - Podstawy prawne
Kopia I - Gł. Księgowa
Kopia II - Pracownicy ds. windykacji należności

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2020 r. ,poz.275 ze zm.),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 532 ze zm.),
4. Ustawa z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (t .j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1781),
5. 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) z dnia 27.04 2016 r. (Dz. Urz. UE. l nr 119, str. 1) (RODO),
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu,
7. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu dotyczą wszystkich użytkowników lokali tj. członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali, posiadających udziały w spółdzielczych własnościowych prawa do lokali, właścicieli i współwłaścicieli lokali, najemców, dzierżawców lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – po utracie prawa do lokalu, zadłużonych względem Spółdzielni (zwanym dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni. Za opłaty dotyczące lokali mieszkalnych solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkałe w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu osób posiadających tytuł prawny do lokalu, jak i osoby faktycznie korzystające z lokalu.:-
2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 15 pkt 4 i § 137 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-tego każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy i dzierżawcy lokali regulują opłaty w terminach określonych w umowach łączących ich ze Spółdzielnią.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.

4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd, pracowników do spraw ewidencji i windykacji należności oraz Radcę Prawnego, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
5. Postępowanie sądowe jest podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, i obejmuje kierowanie do sądów pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
6. Postępowanie komornicze jest podejmowane w celu odzyskania przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
7. Pracownik ds ewidencji i windykacji należności prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.
8. Radca Prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.
9. Od niewpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odpowiadającej odsetkom określonym odrębnymi przepisami, zgodnie z § 139 pkt 4 Statutu Spółdzielni, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
10. Zadłużeniem określonego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) jego zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
11. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana w kolejności na pokrycie:
 - 1) kosztów postępowania określonego w pkt 10.3.
 - 2) zadłużenia podstawowego określonego w pkt 10.1
 - 3) odsetek określonych w pkt 10.2.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

1. Pracownicy ds. ewidencji i windykacji należności:

- 1) raz w miesiącu dokonują analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości, w którym figurują wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach,
- 2) wysyłają Monity do dłużników, którzy zalegają z opłatami do 2-ch miesięcy od terminu wpłaty należności i określają termin 7-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę oraz opłatą manipulacyjną w wysokości odpowiadającej kosztom wysyłki monitu. Opłata ta określana jest Uchwałą Zarządu.
- 3) wysyłają wezwania do zapłaty dłużników, którzy zalegają z opłatami powyżej 3-ch miesięcy od terminu wpłaty należności i określają termin 5-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę oraz opłatą manipulacyjną odpowiadającą kosztom przygotowania i wysyłki wezwania liczoną dla każdej osoby zamieszkałej w lokalu, do której skierowane jest wezwanie. Opłata ta jest określana Uchwałą Zarządu; na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników ugody; wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty, wpisanie do Krajowego Rejestru Długów oraz przekazania do firmy windykacyjnej.
- 4) wysyłają informacje o nadpłatach lub niedopłatach występujących od kwoty 1,00 zł przynajmniej 1 raz w roku,
- 5) w przypadku wystąpienia niedopłaty dłużnicy są zobowiązani uregulować jej wysokość w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. Po tym terminie Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe.
- 6) w okresach półrocznych przygotowują do mieszkańców informację o wielkości zadłużenia za lokale mieszkalne w poszczególnych budynkach z podziałem na klatki schodowe.
- 7) na pisemny wniosek dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

2. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat dłużników Zarząd Spółdzielni zalicza nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu

3. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o stanie zadłużenia kwartalnie.

Rozdział IV. Postępowanie sądowe i komornicze

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym Radca Prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
2. Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Sądu z pozwem o eksmisję przeciwko osobom, które zajmują lokal bez tytułu prawnego. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego sprawa kierowana jest na drogę postępowania egzekucyjnego.
3. W przypadku braku zapłaty na podstawie tytułu wykonawczego, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania egzekucyjnego celem przeprowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużników.
4. Dłużnika obciążają wszelkie inne koszty związane z windykacją należności nie ujęte w rozdziale II pkt 10 ppkt 3 wynikające z procedury egzekucji należności pozasądowej t.j:
 - koszty ściągnięcia zadłużenia przez firmy windykacyjne
 - opłata za wpis hipoteki w księgę wieczystą zadłużonego lokalu,
 - koszty uzyskania aktu zgonu dłużnika,
 - koszt ustanowienia kuratora dłużnika lub spadku,
 - koszty uzyskania informacji w celu ustalenia spadkobierców,
 - opłatę skarbową za uzyskanie numeru PESEL zadłużonych itp.

Rozdział V. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę co do ratalnej spłaty zadłużenia. Wzór „Ugody” stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.
2. W celu zawarcia ugody dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu przedstawiając ogólnie przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na które składa się:
 - 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
 - 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

4. Po zawarciu ugody możliwe jest zawieszenie prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych w określonych przez Zarząd terminach.
5. Ugoda przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:
 - 1) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z ugody,
 - 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni,
 - 3) na pisemne wezwanie dłużnik nie podejmie działań wyjaśniających brak realizacji ugody.
6. Zerwanie ugody powoduje podjęcie zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

Rozdział VI. Tryb postępowania windykacyjnego wobec dłużników będących najemcami lub dzierżawcami lokali lub terenów Spółdzielni

1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy muszą być oznaczone między innymi:
 - 1) maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
 - 2) maksymalna wartość miesięcznej opłaty naliczonej i wymaganej za bezumowne użytkowanie lokalu lub terenu.
2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość dwumiesięcznego czynszu, Spółdzielnia niezależnie od innych swoich działań określonych w umowie, wzywa dłużnika do uiszczenia kwoty zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie 14 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.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Ugoda”, stanowiący załącznik Nr 1.
2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 43/2011 z dnia 13.12.2011r., a następnie zmieniony Uchwałami Rady Nadzorczej z dnia 24.03.2015 r. Nr 06/2015; z dnia 19.12.2017 r. Nr 38/2017 oraz z dnia 28.04.2020 r. Nr 15/2020

Załącznik Nr 1

„Ugoda na ratalną spłatę zadłużenia”



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl

tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989

tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

UGODA SPŁATY ZADŁUŻENIA

Zawarta w dniur. z Pan(ią)(nem) PESEL
zamieszka(łą)(łym)przy ul. w Świeciu.

Na dzień zawarcia niniejszej ugody zadłużenie na w/w mieszkaniu wynosi;

- zadłużenie z tytułu opłat za mieszkanie zł
- odsetki za zwłokę zł
- koszty zł

Razem kwota zawarcia ugody na dzień wynosi zł.

Pan (i) uznaje powyższy dług i zobowiązuje się do spłaty zadłużenia w kwocie zł wraz z naliczonymi odsetkami w ratach. Miesięcznie wpłacać będzie kwotę zł wraz z opłatami bieżącymi, które na dzień podpisania ugody wynoszą zł. Pozostała kwota będzie zaliczana na poczet zadłużenia. Okres spłaty wynosić będzie rat.

Umowa obowiązuje od dnia dzisiejszego. Pierwsza rata zadłużenia wpłacona zostanie w miesiącu

Spółdzielnia wstrzyma działania windykacyjne na czas spłaty zadłużenia.

Wszystkie nadpłaty z rozliczeń mediów będą zaliczane na poczet spłaty zadłużenia.

W przypadku regularnej spłaty zadłużenia podstawowego, Zarząd Spółdzielni na osobny, pisemny wniosek rozważy możliwość nienaliczania części odsetek w trakcie trwania ugody, po całkowitej spłacie zadłużenia podstawowego.

W razie nie dotrzymania umowy tj. braku wpłaty raty lub opłat bieżących w jakimkolwiek miesiącu, całość zadłużenia staje się wymagalna i sprawa zostanie skierowana do postępowania windykacyjnego w celu wyegzekwowania należności, co znacznie podwyższy koszty.

Umowę podpisano :

.....
Prezes Spółdzielni

.....
członek Spółdzielni

.....
Główny Księgowy:

.....

.....

Uwaga:

