

Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolonia Kasprzaka" w Warszawie

Rozdział I. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze, Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Ustawa z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych, Rozporządzenia 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), zwanego "RODO", Statut SM "Kolonia Kasprzaka",

Rozdział II. Zasady ogólne

1. Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonia Kasprzaka” dotyczą wszystkich użytkowników/najemców lokali, którzy nie wnoszą lub nieterminowo wnoszą opłaty należne Spółdzielni tj. zadłużonych względem Spółdzielni (zwanym dalej dłużnikami). 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.
2. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 49 Statutu Spółdzielni, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 10-tego każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Najemcy lokali regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu.
3. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w pkt 2 prowadzone są działania windykacyjne.
4. Czynności windykacyjne prowadzone są przez Zarząd, komórki organizacyjne Spółdzielni lub podmiot prawny upoważniony przez Spółdzielnię w tym przez radcę prawnego.
5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać opłatę w wysokości 200% kosztów utrzymania lokalu. Jeżeli opłata ta nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać odszkodowania uzupełniającego.
6. Postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, kierowanie do sądów pozwów o zapłatę lub eksmisję. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
7. Postępowanie egzekucyjne - celem postępowania egzekucyjnego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
8. Upoważniony pracownik /podmiot prawny upoważniony przez Spółdzielnię, prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży będących w zasobach Spółdzielni.
9. Radca Prawny występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym, także w przypadku spraw odwoławczych i sprzeciwów osób zalegających z



opłatami. Realizując zapisy powyższego Regulaminu, Zarząd upoważnia radcę prawnego do realizacji tych zadań w imieniu Spółdzielni. Nie zwalnia to Zarządu z odpowiedzialności i nadzoru nad skutecznością działań windykacyjnych.

10. Od opłat z góry za dany miesiąc, niewpłaconych w terminie (zgodnie z p.2 Rozdz. II niniejszego Regulaminu) Spółdzielnia nalicza odsetki od wartości zadłużenia (zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca), w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym określonych odrębnymi przepisami,.
11. Zadłużeniem każdego dłużnika jest zawsze suma:
 - 1) zadłużenia podstawowego, równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - 2) odsetek ustawowych naliczanych od zadłużenia podstawowego,
 - 3) kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.
12. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest w kolejności zaliczana na pokrycie:
 - 1) kosztów postępowania określonego w pkt. 11 p.3,
 - 2) odsetek określonych w pkt. 11 p.2,
 - 3) zadłużenia podstawowego określonego w pkt. 11 p.1.
13. W przypadkach uzasadnionych sytuacją dłużnika, Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do umorzenia części lub całości odsetek.

Rozdział III. Procedury windykacji wewnątrzspółdzielcze

1. Upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniony podmiot prawny:
 - a. raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni, w celu aktualizacji stanu zaległości.
 - b. w wypadku, gdy zaległości przekraczają okres 3 miesięcy, upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniony podmiot prawny wysyła wezwania do zapłaty i określa 7 lub 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty,
 - c. prowadzi ewidencję osób zajmujących lokale mieszkalne w Spółdzielni, które po wyrokach eksmisyjnych oczekują na lokale socjalne. Występuje do Urzędu Dzielnicy o regulowanie bieżących odszkodowań (opłat czynszowych) na podstawie imiennego wykazu lokatorów (osób), które mają przyznane prawa do lokali socjalnych,
 - d. prowadzi indywidualne kartoteki dla lokali mieszkalnych, na które Spółdzielnia uzyskała odszkodowanie od Urzędu Dzielnicy za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób z przyznanym prawem do lokalu socjalnego,
 - e. wobec użytkowników lokali, którzy zalegają długotrwale z opłatami, w tym zwłaszcza Spółdzielnia posiada wobec nich wcześniej wydane i niespłacone tytuły wykonawcze, nie stosuje się procedury określonej w p b. powyżej tylko procedurę określoną w pkt c.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie .
3. Upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniony podmiot prawny na dzień 30 listopada każdego roku przekazują do skrzynek pocztowych (lub listem poleconym, gdy użytkownik nie wyraził zgody na dostarczanie korespondencji do skrzynki pocztowej) 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.

4. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali Zarząd Spółdzielni zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie cywilnym może zaliczyć nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów.

Rozdział IV. Wykluczenie/wykreślenie z członkostwa w Spółdzielni

1. Wobec członków Spółdzielni, którym:
 - 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić do Sądu w trybie procesu o sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Osobom, których lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
2. Wobec członków Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu bądź osobom którym przysługuje to prawo, a nie są członkami Spółdzielni, którzy długotrwale zalegają z zapłatą opłat, o których mowa w § 49 ust. 3 i ust 4 Statutu, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może wystąpić do Sądu w trybie procesu o sprzedaż lokalu, w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. W wypadku określonym w pkt 1 p. 1) stosuje się odpowiednio procedury określone w § 29 i § 30 Statutu.

Rozdział V. Postępowanie sądowe i komornicze

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
 - 1) zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni, które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku,
 - 2) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w wezwaniu przedsądowym, Spółdzielnia, upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniony podmiot prawny kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.
3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym, Spółdzielnia, upoważniony pracownik Spółdzielni/upoważniony podmiot prawny, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.

4. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego (orzeczenia sądowego zaopatrzonego klauzulę), w wypadku braku spłaty jest on kierowany na drogę postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego.
5. Egzekucja może być prowadzona wszelkimi dostępnymi środkami, również w drodze egzekucji z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub wyodrębnionej własności lokalu.
6. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowe prawo do lokalu w drodze licytacji. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
7. W przypadkach określonych w ust. 6 powyżej, dotyczących lokalu do którego przysługuje prawo odrębnej własności, Spółdzielnia również może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Z wyżej wymienionym żądaniem występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Rozdział VI. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty.

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej, dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie dotyczące ratalnej spłaty zadłużenia. Z dłużnikiem może zostać zawarta też ugoda sądowa na ratalną spłatę zadłużenia na zasadach i po spełnieniu warunków opisanych poniżej.
2. Spłata zadłużenia może być rozłożona na raty tylko w przypadkach, gdy zadłużenie powstało w związku z obowiązkiem wnoszenia opłat za lokale mieszkalne.
3. Podstawą ratalnej spłaty zadłużenia jest zawarte między dłużnikiem a Zarządem Spółdzielni „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia”, którego wzór stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.
4. W celu uzyskania zgody na ratalną spłatę zadłużenia, dłużnik składa uzasadniony pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni przedstawiając proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.
5. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia umowy, na które składa się:
 - 1) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
 - 2) odsetki ustawowe od ww. zadłużeń na dzień zawarcia umowy,
 - 3) koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - 4) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
6. Dłużnik zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w pkt.5 w miesięcznych ratach, a także miesięczne bieżące opłaty z tytułu użytkowania przedmiotowego lokalu w pełnej wysokości w terminie określonym w pkt 2 Rozdziału I niniejszego Regulaminu. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.
7. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia:
 - 1) zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
 - 2) składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego (z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem jest opróżnienie lokalu) i nie wnioskuje o wszczęcie nowych postępowań.

4
 

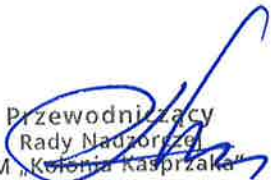
8. Przedmiotowe porozumienie będzie automatycznie zerwane, gdy:
 - 1) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z umowy,
 - 2) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu
9. Zawarte „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia” rozwiązuje się w przypadku nie dotrzymania przez dłużnika terminów spłaty ustalonych w porozumieniu. Rozwiązanie porozumienia skutkuje:
 - 1) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami,
 - 2) podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.
10. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia spłaty zadłużenia w ratach wynosi 36 miesięcy.
11. Mianem dłużnika nie będą określani użytkownicy lokali, którzy uzyskali zgodę na ratalną spłatę zadłużenia z tym, że zawarte porozumienie ma moc wiążącą tylko w przypadku terminowego realizowania zobowiązań.

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

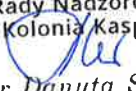
1. W każdej umowie najmu lub dzierżawy musi być oznaczony między innymi maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia,
2. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe przekroczy wartość 3-miesięcznego 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 VIII. Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia”, stanowiący załącznik Nr 1.
2. W sprawach nie uregulowanych w tym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i odpowiednie ustawy.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej ...m. 27.12.2019 z dnia 18.12.2019.....2019 i obowiązuje od dnia podjęcia.


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „Kolonія Kasprzaka”

inż. Bogumił Żurawski

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM „Kolonія Kasprzaka”

mgr Danuta Sikora

UGODA

Zawarta w dniu _____ r.

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolonja Kasprzaka” z siedzibą w Warszawie przy ul. Marcina Kasprzaka 7 zwaną dalej **Wierzycielem**, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Grzegorza Korytowskiego

a

Panią/Panem _____ zam. w _____ przy ul. _____ zwaną/ym dalej **Dłużnikiem**,
o następującej treści:

§1

1. Dłużnik potwierdza, że na dzień _____ zalega na rzecz wierzyciela na kwotę _____ zł (słownie: _____).
2. Na powyższą kwotę składają się nieopłacone należności z tytułu opłat za lokal nr ____ przy ul. _____ w Warszawie, odsetki oraz koszty sądowe.
3. Dłużnik zobowiązuje się do spłaty zadłużenia, o którym mowa w ust. 1 w _____ **ratach** według poniższego harmonogramu:
 - I. rata w wysokości _____ zł + opłaty bieżące płatne do dnia _____ r.
 - II. rata w wysokości _____ zł + opłaty bieżące płatne do dnia _____ r. itd.

§2

1. W przypadku niedotrzymania terminu spłaty którejkolwiek z rat, Dłużnik zobowiązany będzie do jednorazowej spłaty całości pozostałego zadłużenia, w tym naliczonych odsetek za opóźnienie.
2. Dłużnik w przypadku, o którym mowa w ust. 1 zobowiązuje się poddać dobrowolnej egzekucji, co do kwoty pozostałego zadłużenia.

§3

Wszelkie zmiany ugody wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§4

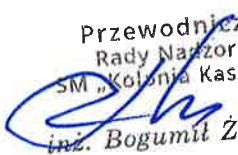
W sprawach nie uregulowanych w niniejszej ugodzie zastosowanie mają przepisy ogólnie obowiązującego prawa, w tym zwłaszcza Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni.

§5

Ugoda zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Dłużnik

Wierzyciel

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
SM „Kolonja Kasprzaka”

inż. Bogumił Żurawski

Sekretarz
Rady Nadzorczej
SM „Kolonja Kasprzaka”

mgr Danuta Sikora