

**Regulamin windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i dzierżawę terenu
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuzniki” we Wrocławiu**

Wrocław, sierpień 2018 r.

Regulamin windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i dzierżawy w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu.

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 14.02.2003 r. o Udostępnianiu Informacji Gospodarczych.
4. Ustawa z dnia 10.05.2018 r. o Ochronie Danych Osobowych.
5. Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o Własności Lokali.
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu.

Celem niniejszego Regulaminu jest unormowanie sposobu windykacji w celu zdyscyplinowania członków Spółdzielni, właścicieli, mieszkańców, najemców i dzierżawców do regularnego i terminowego wnoszenia opłat.

§ 1

Podstawowe definicje

1. Windykacja to dochodzenie zadłużenia za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawa.
2. Windykacja sądowa, dotyczy przypadków, w których brak chęci współpracy ze strony dłużnika. Prowadzi do uzyskania tytułu wykonawczego, który uzupełniony o klauzulę wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej.
3. Koszty sądowe to opłaty i wydatki za składane w sądzie pisma procesowe, koszty zastępstwa procesowego.
4. Dłużnik to właściciel lub użytkownik lokalu posiadający prawo do lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz najemca lub dzierżawca lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, gruntu zalegający z opłatami.
5. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego (wymiar czynszu) to wysokość czynszu za używanie lokalu, w tym opłaty za media.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. **Niniejszy regulamin** zwany dalej **Regulaminem** stosuje się do windykacji wszelkich należności przysługujących Spółdzielni, w szczególności względem: członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych uprzednio należących do zasobów lokalowych Spółdzielni, którzy nie są członkami Spółdzielni, najemców, dzierżawców.
2. Określone w regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego dotyczą wszystkich osób posiadających zadłużenie względem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu z tytułu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat określonych w Statucie Spółdzielni tj. na pokrycie kosztów utrzymania lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3. Za opłaty, o których mowa w § 2, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Opłaty za używanie lokalu należy wносить, co miesiąc z góry do 25 dnia każdego miesiąca, przy tym za dzień zapłaty nie uznaje się daty dokonania wpłaty na rachunek lub dokonania przelewu, lecz datę wpływu należności na rachunek bankowy.
5. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnej dyspozycji od właściciela lub najemcy lokalu o jej zwrot zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.
6. W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów nie przysługuje roszczenie o odsetki.
7. Od nieterminowych wpłat naliczane są odsetki w wysokości odsetek ustawowych, *a jeżeli stroną transakcji dla spółdzielni jest inny przedsiębiorca, to w wysokości odsetek za opóźnienia w transakcjach handlowych*. Naliczenie odsetek notowane jest dokumentem odsetkowym, sporządzanym przy zamykaniu księgowym każdego miesiąca.
- 7¹. W przypadku, gdy zapłata nastąpi po terminie, jednak nie później niż trzy dni, to wtedy odstępuje się od naliczania odsetek. Jeśli zapłata następuje po trzech dniach od terminu płatności, to odsetki nalicza się od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty.
8. Dokonane wpłaty zarachowuje się w następującej kolejności na:
 - a) koszty procesowe i egzekucyjne, w tym opłaty sądowe, koszty zastępstwa procesowego, koszty egzekucji, koszty doręczeń komorniczych,
 - b) odsetki od kwot zasądzonych,
 - c) świadczenie główne wynikające z orzeczenia sądowego, odsetki zasądzone,
 - d) odsetki od zadłużenia bieżącego,
 - e) opłaty bieżące począwszy od najdawniej wymaganej,
 - f) inne.
9. Kolejność wymienioną w ust. 8 stosuje się niezależnie od wskazania lub braku wskazania przez wpłacającego w tytule płatności.
10. Wyłącza się stosowanie art. 451 kodeksu cywilnego w zakresie regulowanym w ust. 8 i 9.
11. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności prowadzi pracownik działu windykacji.

§ 3

Czynności dotyczące dochodzenia roszczeń pieniężnych

Pracownik windykacji podejmuje następujące czynności zmierzające do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Spółdzielni wobec osób, o których mowa w § 2.

1. Wezwanie

Sporządza wezwania do zapłaty, jeżeli osoba, o której mowa w § 2 opóźnia się z płatnością dłużej niż o jeden miesiąc od dnia, w którym wierzytelność stała się wymagalna. W wezwaniu umieszcza się informację o wysokości długu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wyznacza się termin uiszczenia zaległości wynoszący 14 dni od daty nadania wezwania do zapłaty. Przedmiotowe wezwanie może zostać wysłane w formie pisemnej albo pocztą elektroniczną, o ile Spółdzielnia dysponuje adresem mailowym Członka.

2. Wezwanie ostateczne (przedsądowe)

Po upływie terminu określonego w ust. 1 - kieruje pisemne wezwanie ostateczne, wzywające do zapłaty zaległości wraz z odsetkami w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

3. Dodatkowy termin

W odniesieniu do umów dotyczących najmu i **dzierżawy**, w których zastrzeżono możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w razie zalegania przez najemcę (dzierżawcę) z zapłatą należności z tytułu tychże umów, za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe, pod warunkiem uprzedniego udzielenia dodatkowego terminu do zapłaty, Sporządza wezwanie ostateczne, wzywające do zapłaty zaległości wraz z odsetkami wyznaczając jednocześnie dodatkowy termin do uregulowania powstałej zaległości, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. Postępowanie sądowe

O ile wezwania przedsądowe nie doprowadzą do spłaty zadłużenia, Zarząd kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Po wydaniu przez Sąd i uprawomocnieniu się orzeczenia zasądzającego należność na rzecz Spółdzielni, występuje o nadanie orzeczeniu klauzuli wykonalności.

5. Postępowanie egzekucyjne

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego wnioskuje do Zarządu o skierowanie sprawy do postępowania egzekucyjnego.

Spłaty zadłużenia dokonywane w wyniku wpłat, jak również w wyniku postępowania egzekucyjnego zalicza się na poczet zadłużenia stosownie do przepisu art. 451 k.c.

Koszty postępowania windykacyjnego, w tym koszty postępowania sądowego oraz egzekucyjnego, obciążają dłużnika.

6. Egzekucja z nieruchomości

Celem egzekucji z nieruchomości jest zaspokojenie wierzytelności przysługujących Spółdzielni w przypadku umorzenia egzekucji z innych składników majątkowych niż nieruchomości.

Zarząd na wniosek pracownika ds. windykacji podejmuje decyzję o wystąpieniu do komornika z wnioskiem o przeprowadzenie licytacji lokalu. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może podjąć czynności zmierzające do założenia księgi wieczystej w celu uzyskania wpisu o hipotecę przymusowej.

7. Rejestr dłużników

Spółdzielnia może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do biura informacji gospodarczej, o czym powiadomi zainteresowanego w kierowanych do niego wezwaniach do zapłaty. Dłużnik może zostać wpisany do Krajowego Rejestru Długów BIG S.A., gdy zalega z zapłatą należności przez minimum 30 dni na kwotę brutto nie mniejszą niż 200.00 zł lub 500.00 zł (firmy) bez wcześniejszego dochodzenia na drodze sądowej. Bez względu na wysokość zadłużenia Spółdzielnia może dopisać dłużnika do KRD BIG S.A. posiadając tytuł wykonawczy. Umieszczenie danych dłużników w KRD lub BIG nastąpi 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.

§ 4

Rozkładanie na raty i umarzanie zadłużenia dłużników

1. Na każdym etapie postępowania określonego niniejszym Regulaminem możliwe jest, na wniosek dłużnika, zawarcie ugody polegającej na rozłożeniu długu na raty.

2. W razie złożenia przez dłużnika wniosku o zawarcie ugody, postępowanie określone w § 2 w niniejszym Regulaminie zawieszają się do chwili rozpatrzenia wniosku przez Zarząd, za wyjątkiem postępowania egzekucyjnego, które zostaje zawieszane nie wcześniej niż po zawarciu ugody i dokonaniu pierwszej wpłaty wynikającej z treści ugody.
3. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do podjęcia decyzji o rozłożeniu wierzytelności na raty na okres nie przekraczający 12 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza Spółdzielni, na wniosek dłużnika, może rozłożyć zadłużenie na więcej niż 12 miesięcznych rat.
4. Osoby, o których mowa w § 2, mogą ubiegać się o ponowne rozłożenie zadłużenia na raty po całkowitej spłacie poprzedniego zadłużenia.
5. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały o rozłożeniu zadłużenia dłużnika na raty, Zarząd w imieniu spółdzielni przygotowuje umowę ugody i przedstawia ją do podpisania dłużnikowi.
6. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały o rozłożeniu zadłużenia dłużnika na raty, to od kwoty długu objętej ugodą przestaje się naliczać odsetki z datą zawarcia umowy ugody, natomiast naliczane będą odsetki od nieterminowych wpłat dotyczących rat ugody.

§ 5

Postępowanie egzekucyjne zmierzające do opróżnienia lokalu

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za lokal będący przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, za co najmniej 6 miesięcy Pracownik Windykacji po dokonaniu analizy sytuacji dłużnika sporządza wniosek do Zarządu w sprawie rozważenia wystąpienia przez Spółdzielnię z żądaniem orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. W terminie 7 dni od dnia otrzymania decyzji Zarządu oraz gdy nie ma ku temu przeszkód prawnych, Pracownik Windykacji przekazuje Radcy Prawnemu niezbędną dokumentację w celu wniesienia pozwu o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za lokal będący przedmiotem własnościowego prawa do lokalu Pracownik Windykacji po dokonaniu analizy sytuacji dłużników przygotowuje dla Rady Nadzorczej informację o możliwości wystąpienia przez Spółdzielnię z powództwem o przymusową sprzedaż takiego lokalu.
4. W przypadku bezskutecznego upływu 3 miesięcznego terminu po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osobom, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu i nie opróżnienia lokalu stosownie do art. 7 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz braku przeszkód prawnych. Pracownik Windykacji przygotowuje dla Radcy Prawnego niezbędne dokumenty celem wniesienia pozwu o opróżnienie lokalu.
5. W przypadku długotrwałego zalegania przez właściciela z zapłatą należnych do niego opłat Zarząd na wniosek większości właścicieli w budynku występuje z powództwem o licytacyjną sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokalu.
6. W przypadku złożenia przez właścicieli wniosku opisanego w pkt. 6 oraz braku przeszkód prawnych Pracownik Windykacji przekazuje niezwłocznie Radcy Prawnemu dokumentację w celu wniesienia pozwu o licytacyjną sprzedaż lokalu stanowiącego odrębną własność.
7. W terminie 3 dni od otrzymania wyroku z nadaną klauzulą wykonalności, oraz braku przeszkód prawnych Pracownik Windykacji występuje z wnioskiem do Radcy Prawnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego zmierzającego do opróżnienia lokalu.

§ 6

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie

W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego — Spółdzielnia obciąża osoby zobowiązane w myśl przepisów Kodeksu cywilnego odszkodowaniem.

§ 7

Dokumentacja

1. Pracownik ds. windykacji sporządza i przekazuje Zarządowi w terminie do 20-go dnia po zakończeniu kwartału informację o:
 - a) dłużnikach zalegających z opłatami powyżej 6-ciu miesięcy,
 - b) sprawach sądowych z podziałem na orzeczone i będące w toku,
 - c) dłużnikach, którzy zadeklarowali ratalną spłatę zaległości.
2. Pracownik ds. windykacji wysyła do wszystkich lokatorów informację o stanie konta czynszowego co najmniej dwa razy w roku kalendarzowym tj. za I półrocze do dnia 15 lipca, za rok kalendarzowy do 31 stycznia następnego roku.
3. Pracownik ds. windykacji przygotowuje informacje o zadłużeniach w podziale na budynki do 10-tego dnia miesiąca po zakończeniu kwartału.
4. Pracownik ds. windykacji nalicza i egzekwuje od dłużników kwoty obejmujące koszty korespondencji windykacyjnej w wysokości poniesionych przez Spółdzielnię opłat pocztowych.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Sprawy windykacyjne będące w toku w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu, będą prowadzone na zasadach określonych w niniejszym Regulaminie.

Tekst jednolity Regulaminu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu Uchwałą nr 07/03/2024 na posiedzeniu w dniu 21 marca 2024 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Eryka Borysewicz-Turczaniska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Michał Łukas

Uchwała nr 7/03/2024
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu
z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie: uchwalenia zmian w *„Regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i dzierżawę terenu S.M. „Kuźniki” we Wrocławiu”* wraz z tekstem jednolitym.

Na podstawie § 52 pkt.13 lit. m Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” oraz wniosku Zarządu S.M. „Kuźniki” L.dz. D/1123/2024 z dnia 18.03.2024 r., Rada Nadzorcza zatwierdza następujące zmiany w *„Regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i dzierżawę terenu S.M. „Kuźniki” we Wrocławiu”* :

1. W regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i dzierżawę terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu wprowadza się następujące zmiany:

1) W § 2, dodaje się ust.7¹ w następującym brzmieniu:

„W przypadku, gdy zapłata nastąpi po terminie, jednak nie później niż trzy dni, to wtedy odstępuje się od naliczania odsetek. Jeśli zapłata następuje po trzech dniach od terminu płatności, to odsetki nalicza się od pierwszego dnia po upływie terminu zapłaty.”.

2. Przyjmuje się tekst jednolity regulaminu w brzmieniu, jak w załączeniu do uchwały.

Za Uchwałą głosowało	7	członków RN
Przeciw Uchwale głosowało	0	członków RN
przy obecności	7	członków RN

Sekretarz Rady Nadzorczej

Edyta Borysewicz – Turczańska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Michał Ludas

10/10/10
10/10/10
10/10/10
10/10/10
10/10/10