

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ W KĘTACH

Rozdział I.

Podstawa prawna

1. ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. : Dz.U. z 2018 r. poz.1285 z późn.zm.) .
2. ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn: Dz. U z 2018 r. poz.845, z późn. zm.).
3. ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn: Dz. U. z 2019 r. poz.737).
4. ustawa z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U z 2018 r poz.1025 z późn.zm.)
5. Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 24.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchwalenia dyrektywy 05/46/WE.
6. ustawa z dnia 29.09.1994 r o rachunkowości (tekst jedn: Dz.U z 2019 r. poz. 351)
7. statut spółdzielni.

Rozdział II.

Postanowienia ogólne

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania należności Spółdzielni od dłużników.

§ 1

1. Ilekcóć w regulaminie jest mowa o:

- a) **Spółdzielnia** - rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Kętach
- b) **windykacja** - rozumie się przez to wszelkiego rodzaju czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych wszelkich należności Spółdzielni.



- c) **wierzytelności** - rozumie się przez to wszelkie należności przysługujące Spółdzielni nieuiszczane w terminie, w szczególności opłaty za użytkowanie lokalu mieszkalnego, opłaty za doręczanie upomnień, wezwań do zapłaty, opłaty za doręczanie korespondencji na adres inny niż adres lokalu mieszkalnego, czynsz najmu i dzierżawy, opłaty za bezumowne zajmowanie lokalu, odsetki, odszkodowania, koszty sądowe i egzekucyjne poniesione w celu odzyskania w/w należności itp.
- d) **dłużniku** - rozumie się przez to osobę /podmiot, który posiada wymagalną przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni,
- e) **odroczeniu terminu zapłaty należności** - rozumie się przez to decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty lub przesunięcie terminu zapłaty należności na wniosek dłużnika i umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach z jednoczesnym naliczeniem odsetek od zadłużenia.
- f) **porozumieniu na ratalną spłatę – ugoda wekslowa** – rozumie się przez to decyzję Zarządu o zawarciu z dłużnikiem ugody na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach bez naliczania odsetek od zadłużenia.
- g) **ważnym interesie dłużnika** - rozumie się przez to nadzwyczajne, niezależne od dłużnika zdarzenia losowe, które uniemożliwiają uregulowanie należności przez dłużnika.
- h) **aktach windykacyjnych dłużnika**- zbiór dokumentów zawierających informacje dotyczące zaległości i korespondencji z dłużnikiem.

§ 2

1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:
- 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych.
 - 2) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie posiadających członkostwa,
 - 3) opłat którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w zasobach Spółdzielni, należnych od osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych i osób zajmujących bezumownie lokale mieszkalne znajdujące się w zasobach Spółdzielni,



5) opłat należnych od najemców (dzierżawców) lokali użytkowych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, dzierżawców terenu, najemców pomieszczeń piwnicznych i wnoszących opłaty za przejazd i przechód po terenie Spółdzielni.

2. Za opłaty, o których mowa w ust 1 pkt. 1 - 4 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu oraz najemcami lokali mieszkalnych i osobami zajmującymi bezumownie lokale mieszkalne, odpowiadają pełnoletnie osoby zgłoszone do zamieszkiwania z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby uprawnionej do lokalu mieszkalnego w trakcie prowadzonych procedur windykacyjnych lub zadłużenia powstałego po jej śmierci i nie ujawnienia się spadkobierców – Zarząd podejmuje czynności zmierzające do ustalenia kręgu spadkobierców na drodze sądowego postępowania o stwierdzenie nabycia spadku obciążając wszelkimi dodatkowymi kosztami przyszłych spadkobierców.

Prawomocne postanowienie sądu stwierdzające nabycie spadku stanowi podstawę do prowadzenia wobec spadkobierców procedur windykacyjnych określonych w rozdziale III niniejszego Regulaminu.

Rozdział III.

Windykacja należności od osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni.

§ 3

1. Zadłużenie określonego dłużnika jest zawsze sumą:

a) jego zadłużenia podstawowego, równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie należności głównych,

b) odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności - od użytkowników lokali mieszkalnych, osób fizycznych, osób fizycznych - dzierżawców terenu pod garaże oraz które zawarły umowy najmu pomieszczeń piwnicznych nie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,



- c) odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych - od dłużników będących przedsiębiorcami, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowy najmu lokali użytkowych , na dzierżawę terenu pod działalność gospodarczą oraz które wnoszą opłaty za przejazd i przechód po terenach Spółdzielni,
- d) kosztów odpowiedniego postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- e) kosztów windykacji (np. wysyłanie wezwań do zapłaty i zwrotu nieodebranej korespondencji).

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

- kosztów postępowania określonych w ust. 1 lit. d
- następnie odsetek określonych w ust. 1 lit. b, c
- zadłużenia podstawowego określonego w ust. 1 lit. a
- kosztów windykacji określonych w ust. 1 lit e.

3. W przypadku osób pozbawionych członkostwa w Spółdzielni każda wpłata w pierwszej kolejności jest księgowana na spłatę najwcześniejszych zaległości, w tym objętych nakazami zapłaty chyba, że wskażą jaki tytuł zaległości chcą uregulować.

4. W przypadku wystąpienia nadpłaty w należnościach nadpłata ta zaliczana jest przez Spółdzielnię, odpowiednio na poczet bieżących i przyszłych opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, chyba że osoba posiadająca tytuł do lokalu mieszkalnego zażąda na piśmie jej zwrotu.

5. W przypadku rozliczenia opłat za media:

- nadpłata pomniejsza naliczenia za wskazany w rozliczeniu miesiąc dla osób nie posiadających zadłużenia wobec Spółdzielni,
- niedobór jest należny do doliczenia do opłat za wskazany w rozliczeniu miesiąc,
- mieszkańcom zalegającym w opłatach wobec Spółdzielni nadpłata zostaje zaliczana na poczet zadłużenia



Procedury windykacyjne należności.

Czynności windykacyjne dotyczące dochodzenia należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych prowadzone są odpowiednio przez pracownika do spraw rozliczeń (dz. czynszu), pracownika ds. windykacji oraz Radcę Prawnego.

§ 4

Pracownik ds. rozliczeń (czynsze).

1. Pracownik ds. rozliczeń raz w miesiącu dokonuje analizy kartotek czynszowych sporządzając wykaz dłużników posiadających zaległość w opłatach z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego do 1.000,00 zł.
2. Wysyła w terminie do 15 dnia następnego miesiąca upomnienia wzywające do zapłaty do osób u których występuje zaległość w zapłacie do 1.000,00 zł. W upomnieniu określa się 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie. Na wezwaniu umieszcza się informację o możliwości w przypadku niskich dochodów ubiegania się przez osoby zadłużone wobec Spółdzielni o ustawowy dodatek mieszkaniowy z Urzędu Gminy Kęty lub o pomoc z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.
3. Na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku przekazuje za pośrednictwem gospodarzy budynków wszystkim użytkownikom lokali potwierdzenie sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.
4. Potwierdzenie salda w chwili doręczenia winno być podpisane własnoręcznie i czytelnie przez pełnoletniego użytkownika lokalu.
5. W razie nieobecności użytkowników lokalu potwierdzenie salda przekazywane jest ponownie:
 - w przypadku zadłużenia do 1.000,00 zł do skrzynki pocztowej,
 - w przypadku zadłużenia powyżej 1.000,00 zł listem poleconym.
6. W przypadku wniosku użytkownika mieszkania o wysyłanie korespondencji na inny adres niż adres lokalu mieszkalnego koszty związane z wysyłką ponosi lokator. Koszt korespondencji wykazywany jest w potwierdzeniu salda na dzień 30 czerwca i 31 grudnia



każdego roku i należy jest do zapłaty wraz z czynszem wg obowiązujących stawek opłat Poczty Polskiej lub innego doręczyciela zewnętrznego.

7. W razie niezgodności stanu należności stwierdzonych przez użytkownika lokalu, zobowiązany jest On w wyznaczonym terminie wskazanym w piśmie uzgodnić z działem czynszów stan należności na dany dzień. W przeciwnym wypadku saldo uznawane jest za zgodne.

Dział windykacji

§ 5

1. Pracownik ds. windykacji przejmuje sprawy odzyskania należności Spółdzielni z opłat przekraczających 1.000,00zł.
2. Pracownik ds. windykacji zakłada akta windykacyjne, które zawierają: kserokopię dokumentu na mieszkanie (przydział lokalu, postanowienie sądowe, umowa notarialna, umowa najmu), upomnienia, pisma kierowane do dłużnika, wezwania do zapłaty, dowody doręczeń oraz pisma, prośby wpływające od dłużnika wraz z odpowiedziami na nie, kserokopie postanowień o założeniu Księgi Wieczystej i obciążeniu hipotecznym, decyzje Zarządu, uchwały Rady Nadzorczej, kserokopie wyroków sądowych egzekucyjnych i licytacyjnych oraz pisma związane z egzekucją komorniczą.
3. W odstępach kwartalnych pracownik odpowiedzialny za windykację sporządza informację nie zawierającą danych osobowych o łącznym zadłużeniu wraz z należnymi odsetkami za zwłokę wszystkich lokatorów zamieszkujących w danej klatce schodowej, które umieszcza się w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz zamieszcza do e - kartoteki.
4. Pracownik ds. windykacji przygotowuje zbiorcze informacje o prowadzonych procedurach windykacyjnych oraz o wysokości aktualnego zadłużenia mieszkańców zasobów Spółdzielni, co ma wpływ na ocenę przez Radę Nadzorczą skuteczności prowadzonych działań windykacyjnych przez Zarząd.
5. Zarząd Spółdzielni przedstawia Społecznej Komisji Mieszkaniowej i Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników wobec Spółdzielni sporządzając w tym celu



odpowiednie informacje, w których zamieszcza się zestawienia dłużników wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczności windykacji w okresach półrocznych.

§ 6

Windykacja bezpośrednia

Początkowy etap procesu dochodzenia roszczeń polega na:

- prowadzeniu bezpośrednich rozmów z dłużnikiem w siedzibie Spółdzielni celem nakłonienia go do uregulowania zobowiązań. Dłużnik jest informowany o swojej sytuacji prawnej, przedstawione zostają mu kolejne etapy procedur windykacyjnych oraz formy spłaty zadłużenia zawartych w Regulaminie windykacji.
- wezwaniu dłużnika do zapłaty należności drogą telefoniczną w przypadku posiadania przez Spółdzielnię zgody lokatora na taką formę kontaktu.

§ 7

Wezwania pisemne do zapłaty

Wezwania pisemne do zapłaty należności Spółdzielni wysyłane są do wszystkich osób określonych w § 2 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

1. Raz na dwa miesiące pracownik d/s windykacji:

- przygotowuje wniosek do Zarządu z wykazem osób wobec których powinna być wszczęta procedura windykacyjna,
- wysyła do zaakceptowanych dłużników ostateczne wezwania do zapłaty. W wezwaniu ostatecznym określa się 14-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.

2. Wezwania dostarczane są dłużnikom za pokwitowaniem przez gospodarza budynku. W przypadku braku odbioru wezwanie wysyłane jest listem poleconym. Dodatkowe koszty związane z wysyłką ponosi dłużnik wg obowiązujących stawek Poczty Polskiej lub innego doręczyciela zewnętrznego. W wezwaniach określa się wysokość tych kosztów. Koszty zwrotu do Spółdzielni nieodebranej korespondencji obciążają dłużnika.

3. W trakcie postępowania windykacyjnego pracownik ds. windykacji pozyskuje od lokatora dane niezbędne do prowadzenia procedur uzyskania nakazu zapłaty



dotyczące: ilości osób zameldowanych, zamieszkających/ korzystających z lokalu oraz dane adresowe, numery PESEL. W przypadku niepodania w/w danych Spółdzielnia na koszt lokatora uzyskuje je z Urzędu Gminy Kęty.

4. W przypadku nie uregulowania zaległości w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty oraz nie wystąpieniu z prośbą do Zarządu Spółdzielni o odroczenie zapłaty lub możliwość spłaty zadłużenia w ratach, dział windykacji wysyła do dłużników przedsądowe wezwanie do zapłaty z żądaniem uregulowania należności w terminie 14 dni.

5. Przedsądowe wezwanie wysyłane jest listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Dodatkowe koszty związane z wysyłką ponosi dłużnik wg obowiązujących stawek Poczty Polskiej lub innego doręczyciela zewnętrznego. W wezwaniach określa się wysokość tych kosztów. Koszy zwrotu do Spółdzielni nieodebranej korespondencji obciążają dłużnika.

6. Przedsądowe wezwania wysyłane są do wszystkich osób o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszego Regulaminu.

7. Przedsądowe wezwania zawierają również informację o osobach z imienia i nazwiska wobec, których będzie kierowany pozew do sądu o nakaz zapłaty lub wydanie wyroku, w przypadku braku wpłaty w wyznaczonym w wezwaniu przesądowym terminie.

8. Jeżeli po otrzymaniu przedsądowego wezwania do zapłaty spłacone zostaną wszystkie należności Spółdzielni lub dłużnik uzyska zgodę na rozłożenie spłaty zadłużenia w ratach lub na zawarcie porozumienia – ugody wekslowej dział windykacji nie kieruje takiej sprawy do dalszego postępowania windykacyjnego chyba, że lokator ponownie popadnie w zwłokę.

§ 8

Sądowe dochodzenie należności – pozew o zapłatę

1. W przypadku braku zapłaty w terminie wskazanym w przedsądowym wezwaniu pracownik ds. windykacji przygotowuje materiały na posiedzenie Zarządu, który podejmuje



decyzje o skierowaniu sprawy zadłużenia na drogę postępowania sądowego celem zabezpieczenia swoich wierzytelności.

2. Pracownik ds. windykacji przekazuje niezbędne materiały Radcy Prawnemu, który kieruje sprawę zadłużenia na drogę postępowania sądowego w terminie 14 dni od decyzji Zarządu w tej sprawie. Dodatkowe koszty takiego postępowania ponosi dłużnik.

3. Radca Prawny prowadzi repetytorium spraw sądowych.

4. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym pracownik działu windykacji w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności. Pracownik działu windykacji za akceptacją Zarządu aktualizuje nakazy zapłaty w okresach półrocznych i kieruje sprawy do Radcy Prawnego celem wniesienia pozwu za kolejne okresy zadłużenia.

5. Zarząd może zwrócić się do sądu z wnioskiem o wycofanie pozwu o nakaz zapłaty w przypadku, gdy dłużnik ureguluje całość zadłużenia w Spółdzielni, Zarząd wyrazi zgodę na ratalną spłatę zadłużenia lub zawarte zostanie porozumienie – ugoda wekslowa na zasadach określonych w § 13 ust 5 niniejszego Regulaminu.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 dłużnik obciążony zostanie wszystkimi kosztami sądowymi poniesionymi przez Spółdzielnię i zasądzonymi przez sąd.

7. W przypadku prowadzenia procedur związanych ze sprzedażą lokalu mieszkalnego w drodze licytacji aktualizacja nakazów zapłaty prowadzona jest w okresach krótszych niż półroczny tak, aby nakazami objęto maksymalnie największą kwotę zadłużenia.

§ 9

Postępowanie egzekucyjne

1. Po uzyskaniu prawomocnego tytułu wykonawczego opatrzonego klauzulą wykonalności stanowiącego podstawę do prowadzenia egzekucji komorniczej pracownik ds. windykacji raz jeszcze wzywa dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia orzeczonego prawomocnym wyrokiem lub nakazem wyznaczając w tym celu dodatkowy 14 dniowy termin. Wezwanie do zapłaty przed egzekucją komorniczą wysyłane jest listem poleconym



za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Dłużnik ponosi koszty wezwania wg. obowiązujących stawek opłat Poczty Polskiej lub innego doręczyciela zewnętrznego. W wezwaniach określa się wysokość tych kosztów. Koszy zwrotu do Spółdzielni nieodebranej korespondencji obciążają dłużnika.

2. Jeżeli dłużnik nie zapłaci należności z wyroku sądowego lub nakazu zapłaty pracownik ds. windykacji przy akceptacji Zarządu kieruje sprawę do egzekucji komorniczej w terminie nie dłuższym niż 14 dni od upływu wyznaczonego terminu zapłaty.
3. We wniosku do Komornika wskazuje się sposób prowadzenia egzekucji poprzez określenie, z jakich składników majątkowych należy prowadzić egzekucję. Załącznik do wniosku egzekucyjnego stanowi oryginał wyroku lub nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności.
4. Pracownik ds. windykacji na bieżąco śledzi przebieg egzekucji prowadzonej przez Komornika, informuje Komornika o wpłatach własnych dłużnika, zgłasza do Zarządu Spółdzielni wnioski o umorzenie postępowania w przypadku całkowitej spłaty zadłużenia na konto Spółdzielni.
5. Jeżeli w ciągu 6-ciu miesięcy od daty doręczenia wniosku o zajęcie wierzytelności, ruchomości, praw, nieruchomości nie rozpocznie się przekazywanie przez komornika środków finansowych na konto Spółdzielni pracownik ds. windykacji przy udziale członka Zarządu przeprowadza rozmowę z kancelarią komorniczą do której złożono wniosek o stanie postępowania egzekucyjnego sporządzając na tę okoliczność notatkę służbową.
6. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji może być podstawą do podjęcia przez Zarząd decyzji o :
 - wystąpieniu przez Radcę Prawnego do Sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku dłużnika, prowadzeniu dalszych procedur mających na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni.
 - podjęciu działań określonych w Rozdziale IV niniejszego regulaminu.



Ustanowienie hipoteki

§ 10

1. W celu zabezpieczenia swoich należności Spółdzielnia może ustanowić hipotekę przymusową dla własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności. Należność jest zabezpieczona z chwilą prawomocnego wpisania jej do Księgi Wieczystej lokalu mieszkalnego.
2. W celu ustanowienia hipoteki przymusowej pracownik ds. windykacji kieruje po akceptacji Zarządu wnioski do Sądu o wydanie tytułu egzekucyjnego - nakazu zapłaty opatrzonego w klauzulę wykonalności oznaczonego nr 2 dla celów wieczystoksięgowych (w przypadku kiedy pierwszy nakaz zapłaty został skierowany do egzekucji komorniczej i jest wątpliwa jego ściągalskość lub komornik poinformował Spółdzielnię o bezskuteczności egzekucji).
3. W przypadku jeżeli dla lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa nie została założona Księga Wieczysta przez lokatora po akceptacją Zarządu dział członkowski sporządza wniosek o założenie Księgi Wieczystej i dokonanie wpisu hipoteki przymusowej. Koszty założenia Księgi Wieczystej, wpisu hipoteki oraz koszty wykreślenia zadłużenia (po całkowitej spłacie i złożeniu wniosku przez dłużnika do KW) obciążają dłużnika.

Tryb postępowania Zarządu w trakcie procedur windykacyjnych

§ 11

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółdzielni może:
 - a) wezwać dłużników na indywidualne rozmowy,
 - b) proponować zamianę mieszkania na mniejsze,
 - c) odroczyć lub rozłożyć zaległości wraz z odsetkami na raty,
 - d) zawrzeć porozumienie - ugodę wekslową na spłatę zadłużenia określonego w § 3 ust.1 niniejszego Regulaminu.
2. Na każdym etapie prowadzenia spraw sądowych o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o sprzedaży lokalu dłużnika w drodze licytacji dłużnik może zwrócić się do Zarządu z wnioskiem pisemnym o zawieszenie postępowania sądowego. Zarząd może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach lub



zawarcie porozumienia – ugody wekslowej. Niewywiązanie się z warunków porozumienia – ugody wekslowej skutkuje odwieszeniem procedur windykacyjnych i sądowych - dłużnik ponosi wszelkie koszty z tym związane.

3. Sąd nie może orzec o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu jeżeli dłużnik spłaci zadłużenie wobec Spółdzielni zgodnie z zapisem § 52 a Statutu Spółdzielni.

4. W przypadku toczących się spraw sądowych o nakazanie sprzedaży mieszkania w drodze licytacji oraz prowadzonych egzekucji komorniczych stosownym postanowieniem sprawy mogą zostać umorzone na wniosek Spółdzielni jako wierzyciela lub na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12

Wezwanie dłużnika na indywidualne rozmowy

Pracownik ds. windykacji co najmniej raz na kwartał kieruje do Zarządu Spółdzielni wnioski o wysłuchanie wytypowanych dłużników, którzy nie regulują w terminie należności, nie dotrzymują terminu zapłaty zadłużenia określonego w wezwaniu, wobec których podjęto decyzje o wszczęciu procedur sądowych, komorniczych. Wnioskiem objęci mogą być również dłużnicy, którzy nie uiszcili zaległości określonych w porozumieniu - ugodzie wekslowej.

§ 13

Ratalna spłata zadłużenia

1. Zarząd Spółdzielni na pisemny wniosek dłużnika, może:

- a) wyrazić zgodę na odroczenie płatności lub rozłożyć spłatę zadłużenia wraz z naliczonymi odsetkami na raty.
- b) zawrzeć z dłużnikiem na jego pisemny wniosek porozumienie na spłatę zadłużenia - ugodę wekslową. We wniosku dłużnik wskazuje informacje określone w § 1 lit. f oraz proponuje termin ratalnej spłaty wierzytelności.

2. Podjęcie decyzji określonej w ust.1 następuje po przedłożeniu Zarządowi przez pracownika ds. windykacji przy udziale działu członkowskiego wniosku dłużnika wraz z pełną dokumentacją zadłużenia oraz dokumentacją mieszkaniową.



3. Zgoda Zarządu Spółdzielni na ratalną spłatę należności udzielana jest na piśmie i wysyłana dłużnikowi listem zwykłym.
4. Podstawą zawarcia porozumienia określonego w ust.1 lit. b jest obustronne podpisanie porozumienia - ugody wekslowej, której wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
5. Maksymalny okres na który może zostać zawarta ugoda wekslowa na powstałe zadłużenie wynosi 12 miesięcy. Zarząd w uzasadnionych sytuacjach może wydłużyć okres spłaty do 24 miesięcy.
6. Przedmiotem porozumienia – ugody wekslowej jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia ugody, na które składa się:
 - zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu,
 - odsetki ustawowe od w/w zadłużeń naliczone na dzień zawarcia ugody,
 - koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - koszty postępowania windykacyjnego,
 - zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
7. Po zawarciu porozumienia – ugody wekslowej Spółdzielnia:
 - nie nalicza odsetek od zaległości objętych ugodą wekslową,
 - zawiesza prowadzone postępowania windykacyjne,
 - na wyraźną i uzasadnioną prośbę dłużnika Zarząd Spółdzielni może złożyć do Sądu wnioski o zawieszenie postępowania sądowego oraz do komornika o zawieszenie postępowania egzekucyjnego .
8. Wpłaty dokonywane przez dłużnika w okresie obowiązywania porozumienia - ugody wekslowej są zaliczane na zobowiązania wymienione w tej ugodzie w następującej kolejności:
 - koszty postępowania sądowego i komorniczego,
 - odsetki ustawowe od w/w zadłużeń na dzień zawarcia ugody,
 - zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.Ponadto dłużnik zobowiązany jest do regulowania bieżących opłat eksploatacyjnych.



9. Porozumienie na ratalną spłatę - ugoda wekslowa ulega zerwaniu (bez konieczności składania dodatkowego oświadczenia przez Spółdzielnię) gdy :
- wystąpi zwłoka we wpłacie trzech kolejnych rat,
 - trzy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z zawartego porozumienia – ugody wekslowej,
 - dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi.
10. Zerwanie porozumienia - ugody wekslowej skutkuje natychmiastową wymagalnością spłaty całego zadłużenia, ponownym naliczaniem odsetek ustawowych od całości zadłużenia.
11. Po zerwaniu porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia pracownik ds. windykacji po akceptacji Zarządu Spółdzielni wysyła do dłużnika przedsądowe wezwanie do zapłaty i postępuje zgodnie z § 7 niniejszego regulaminu. Na wniosek pracownika ds. windykacji Zarząd podejmuje również decyzje o odwieszeniu postępowania sądowego lub egzekucyjnego.
12. Porozumienie – ugoda wekslowa na spłatę określonego zadłużenia może być zawarte tylko raz, z zastrzeżeniem ust 13.
13. W przypadkach szczególnych uzasadnionych, uzależnionych przede wszystkim stopniem realizacji przez dłużnika jego zobowiązań wynikających z niedotrzymania warunków pierwszego porozumienia -ugody wekslowej, Zarząd może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnego – drugiego porozumienia na ratalną spłatę reszty zadłużenia, które było przedmiotem porozumienia powiększonego o ewentualny wzrost zadłużenia.
14. Na uzasadniony wniosek dłużnika w przypadku braku możliwości zapłaty zaległości w formie gotówkowej, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na uregulowanie zaległości w drodze szczególnej formy zapłaty. Do szczególnej formy zapłaty zalicza się wykonanie prac użytecznych dla Spółdzielni według stawek obowiązujących w Spółdzielni dla tego rodzaju prac.



Egzekucja ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu .

§ 14

1. W przypadku zaległości z opłatą za użytkowanie lokalu mieszkalnego za okres co najmniej 6 miesięcy, Zarząd Spółdzielni z wniosku działu członkowskiego i działu windykacji po wyczerpaniu innych procedur windykacyjnych składa w Sądzie pozew o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Sąd nie może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji a jeżeli wniesiono apelację, przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległości wobec Spółdzielni.
3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego staje się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa oraz ustaje członkostwo w spółdzielni osoby wobec, której orzeczono wygaśnięcie prawa.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest ustanowione na rzecz małżonków, wówczas sąd może orzec o jego wygaśnięciu wobec jednego z małżonków lub wobec obojga małżonków.
5. Osobie wobec której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie o ponowne ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego wraz z odsetkami.
6. Po uprawomocnieniu się orzeczenia sądu i braku spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni Zarząd składa w sądzie pozew o eksmisję osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.
7. Wyrok eksmisyjny opatrzony klauzulą prawomocności z orzeczeniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego jest rejestrowany w Gminie Kęty i oczekuje na realizację do czasu przedłożenia oferty zawarcia przez Gminę Kęty umowy najmu lokalu socjalnego.



8. Dział członkowski prowadzi ewidencję osób zajmujących lokale mieszkalne w Spółdzielni, które oczekują po wyrokach eksmisyjnych na lokale socjalne.
9. W przypadku nie wydania dobrowolnie lokalu mieszkalnego Spółdzielni, Zarząd kieruje wniosek egzekucyjny do Komornika o wykonanie eksmisji.
10. Za całą procedurę związaną z wykonaniem eksmisji odpowiedzialne są działy: członkowski i GZM.

Dochodzenie odszkodowań od Gminy Kęty z tytułu nie dostarczenia lokalu socjalnego lub tymczasowego osób wobec , których orzeczono eksmisję z lokalu mieszkalnego.

§ 15

1. W przypadku niewskazania przez Gminę Kęty lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego zasadzonego prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym Spółdzielnia występuje o wypłatę odszkodowania.
2. Pracownik ds. rozliczeń wylicza należne odszkodowanie a dział członkowski występuje w okresach kwartalnych z wezwaniem do zapłaty odszkodowania wyznaczając 14 - dniowy termin zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
3. Po bezskutecznym upływie terminu zapłaty na wniosek Zarządu Spółdzielni, Radca Prawny przy udziale działu członkowskiego i pracownika ds. rozliczeń występuje z pozwem do Sądu o wypłatę odszkodowania.

Egzekucja z własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności lokalu

§ 16

1. W przypadku utrzymujących się długotrwałych zaległości z zapłata opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu i wyczerpaniu wszelkich procedur windykacyjnych o których mowa w niniejszym Regulaminie, Zarząd Spółdzielni



w trybie procesu może żądać sprzedaży w/w praw do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Zarząd Spółdzielni po przedłożeniu przez dział windykacji i dział członkowski całej dokumentacji dotyczącej lokalu mieszkalnego i zadłużenia składa wniosek do Rady Nadzorczej o podjęcie stosownej uchwały.
3. Z żądaniem sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego Zarząd Spółdzielni występuje do Sądu, jeżeli w terminie 21 dni od daty doręczenia pisma dłużnicy nie uregulują należności wobec Spółdzielni. Monit ostateczny kierowany jest do osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Dodatkowe koszty związane z wysyłką ponoszą dłużnicy wg obowiązujących stawek Poczty Polskiej lub innego doręczyciela zewnętrznego. W monicie określa się wysokość tych kosztów. Koszty zwrotu do Spółdzielni nieodebranej korespondencji obciążają dłużnika.
4. Wyrok sądowy nakazujący sprzedaż lokalu mieszkalnego opatrzony klauzulą wykonalności Zarząd Spółdzielni kieruje na wniosek działu członkowskiego i działu windykacji do egzekucji komorniczej.
5. Na każdym etapie prowadzonego postępowania komorniczego Zarząd może zwrócić się do Komornika o zawieszenie postępowania i zawrzeć porozumienie - ugodę wekslową na spłatę zadłużenia na warunkach określonych w § 13 niniejszego regulaminu. Nie wywiązanie się z warunków ugody wekslowej powoduje podjęcie zawieszonego postępowania.
6. Z chwilą stwierdzenia przez Sąd prawomocności postanowienia o przysądzeniu prawa do lokalu nowemu nabywcy ustaje członkostwo w Spółdzielni osoby, której prawo do lokalu sprzedano.



Rozdział IV.

Aktualizacja należności, należności nieściągalnych

§ 17

Wartość należności aktualizuje się , uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do:

- a) należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub stan upadłości – do wysokości należności objętych gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności,
- b) należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- c) należności, z których zapłatą dłużnik zalega, a według sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w pełnej wysokości nie jest prawdopodobna,
- d) należności przeterminowanych o znacznym prawdopodobieństwie nieściągalności w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu, w tym także ogólnego, na nieściągalne należności.

§ 18

1. Za należności nieściągalne uznaje się te wierzytelności, których nieściągalność została udokumentowana postanowieniami określonymi w ust. 3 oraz na podstawie posiadanych dodatkowych informacji.
2. Wierzytelności uznaje się za nieściągalne w dacie uprawomocnienia się postanowienia lub zatwierdzenia protokołu, o którym mowa w ust.3.
3. Uprawomocnienie nieściągalności może nastąpić wyłącznie :
 - a) protokołem sporządzonym przez dział księgowości stwierdzającym, że przewidywane koszty procesowe i egzekucyjne związane z dochodzeniem wierzytelności byłyby równe lub wyższe od kwoty tej wierzytelności,
 - b) postanowieniem właściwego organu egzekucyjnego o nieściągalności, uznanym przez wierzyciela jako odpowiadające stanowi faktycznemu,
 - c) postanowieniem Sądu o:
 - oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidacji majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,



- umorzeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku, gdy majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania ,
- ukończeniu postępowania upadłościowego obejmującego likwidację majątku.

4. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania jej w koszty działalności stanowiącej koszty uzyskania przychodów i zaliczenia odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

5. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V.

Procedury egzekwowania należności dotyczących wynajmowanych lokali mieszkalnych oraz zajmowanych bezumownie.

§ 19

1. Zasady windykacji określone w niniejszym Regulaminie stosuje się również do należności wynikających z zawartych umów z najemcami lokali mieszkalnych lub lokali zajmowanych bezumownie.

2. Zgodnie z art. 688¹ §1 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat z tytułu najmu lokalu mieszkalnego odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie mimo że nie podpisały umowy o najem i nie są współnajemcą lokalu, ani także to, że nie są członkami rodziny najemcy.

3. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali zajmowanych bezumownie zobowiązani są do uiszczania należnego czynszu najmu i innych opłat za użytkowanie lokalu na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od jej otrzymania, nie później niż do końca bieżącego miesiąca.

4. Czynności windykacyjne podejmowane są niezależnie od działań podjętych przez Zarząd celem wypowiedzenia najmu na podstawie art.11 ust.2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy bądź rozwiązania umowy.



Rozdział VI.

Procedury egzekwowania należności dotyczących wynajmowanych lokali użytkowych i piwnic, dzierżawy terenu oraz opłat za przejazd i przechód.

§ 20

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie stosuje się również do należności wynikających z zawartych umów cywilnoprawnych z najemcami lokali użytkowych, dzierżawcami terenu oraz osób fizycznych i prawnych wnoszących opłaty za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.
2. Czynności windykacyjne podejmowane są niezależnie od działań podjętych przez Zarząd celem wypowiedzenia bądź rozwiązania umowy.

§ 21

1. Najemcy oraz dzierżawcy zobowiązani są do uiszczania należnych opłat na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od jej otrzymania .
2. W każdej umowie najmu lub dzierżawy musi być oznaczony:
 - maksymalny okres zwłoki w uiszczaniu należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada najem lub dzierżawę z zachowaniem terminów wypowiedzenia
 - termin wpłacenia kaucji, która jest zabezpieczeniem ewentualnych wierzytelności Spółdzielni wynikających z zadłużenia najemcy lub dzierżawcy lub zniszczenia lokalu.
3. Pracownik ds. czynszu przygotowuje raz na kwartał wykaz osób zalegających w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, który przekazuje pracownikowi ds. rozliczeń i fakturowania usług celem wszczęcia oraz prowadzenia postępowania windykacyjnego.
4. Pracownik ds. rozliczeń i fakturowania usług przygotowuje do akceptacji Zarządu propozycje procedur windykacyjnych.
5. Jeżeli postępowanie windykacyjne nie przyniesie efektów sprawa zostaje skierowana na drogę postępowania sądowego a następnie egzekucyjnego.



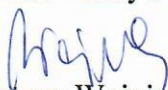
Rozdział VII.

Postanowienia końcowe

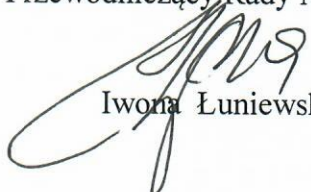
§ 22

1. Wzór „ Porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia- ugoda wekslowa wraz z deklaracją wekslową „ stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie windykacji należności Spółdzielni obowiązują postanowienia określone w Statucie Spółdzielni, aktach prawnych określonych w rozdz. I niniejszego Regulaminu oraz przepisach ogólnie obowiązujących.
3. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2019 z dnia 17.06.2019 roku i obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia .
4. Regulamin zostanie opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni i przedłożony do wglądu w siedzibie Spółdzielni.
5. Traci moc regulamin z dnia 18.02.2013 roku zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2013.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Bożena Wojniak

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Iwona Łuniewska