

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„WSPÓLNOTA”
w Tczewie**

REGULAMIN

**WINDYKACJI NALEŻNOŚCI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA”
W Tczewie**

Tczew 27.11.2013 r.



Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA ” w Tczewie w oparciu o § 42 ust. 1. pkt. 9 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

Podstawy prawne.

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 24.06.1994 r. o własności lokali
4. Ustawa z dnia 29.08.1997 r o ochronie danych osobowych
5. Ustawa z dnia 14.02.2003 r o udostępnianiu informacji gospodarczych
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA” w Tczewie .

§ 2

Postanowienia ogólne.

1. Niniejszy regulamin stosuje się do windykacji należności Spółdzielni od:
 - a. członków Spółdzielni,
 - b. osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
 - d. najemców, dzierżawców lokali stanowiących własność Spółdzielni,
 - e. osób korzystających z lokali Spółdzielni nie posiadających do nich tytułu prawnego.
2. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu Spółdzielni.
3. Opłata za używanie lokalu , powinna być uiszczona co miesiąc z góry do 15 –go dnia każdego miesiąca , przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez Zarząd oraz administratora , jako działania przed sądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
5. Postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należności, 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 – celem postępowania komorniczego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzonym postępowaniem
7. Administrator prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności.
Od niewpłaconych w terminie należności (opłat lub czynszu), tj. do 15 – go dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki (zgodnie z § 128

- p. 4 Statutu Spółdzielni „WSPÓLNOTA”), w wysokości określonej odrębnymi przepisami, od wartości zadłużenia zgodnie z saldem na dzień ostatniego dnia każdego miesiąca.
8. Zadłużeniem dłużnika jest suma:
- zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w ustalonym terminie opłat,
 - odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego,
 - kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego i egzekucyjnego.
9. Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:
- kosztów postępowania windykacyjnego, sądowego, i komorniczego,
 - następnie odsetek,
 - następnie zadłużenia podstawowego.

§ 3

Postępowanie windykacyjne wewnątrzspółdzielcze.

Zarząd podejmuje następujące czynności zmierzające do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Spółdzielni wobec osób, o których mowa w § 2:

- Raz w miesiącu dokonywane są analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości. W wykazie tym gromadzeni są wszyscy dłużnicy posiadający zaległości w opłatach.
- Zarząd lub administrator jest upoważniony do wysłania wezwania do zapłaty, jeżeli osoba, o której mowa w § 2 p.1 opóźnia się z płatnością czynszu dłużej niż do końca następnego miesiąca, w którym jest płatność czynszu wymagana. Określa się 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości ubiegania się przez osoby zadłużone wobec Spółdzielni o ustawowy dodatek mieszkaniowy w Urzędzie Miasta Tczewa. Wysłanie wezwania jest warunkiem koniecznym ewentualnego wystąpienia na drogę postępowania sądowego. W wezwaniu umieszcza się informację o wysokości długu wraz z odsetkami za opóźnienie.
- W ciągu roku wysyłane są potwierdzenia nadpłaty lub niedopłaty z tytułu płatności na rzecz spółdzielni do połowy miesiąca następnego, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku. Członkowie i lokatorzy spółdzielni mogą kontrolować wysokość nadpłat lub niedopłat poprzez Internet i swoje indywidualne konta bankowe.
- W przypadku wystąpienia nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.
- W przypadku wystąpienia niedopłaty użytkownicy lokali są zobowiązani uregulować jej wysokość w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. Po tym terminie Spółdzielnia naliczać będzie odsetki ustawowe, np. przy braku płatności czynszu do 15-go każdego miesiąca powstaje niedopłata i odsetki są naliczane po 15-tym do dnia uregulowania zadłużenia.
- Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację, w której zamieszczone jest zestawienie dłużników wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.
- Zarząd Spółdzielni wobec właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni występuje z pozwem o zapłatę, a następnie podejmuje czynności zmierzające do sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

§ 4

Wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni.

1. Wobec Członków Spółdzielni, którzy długotrwale uchylają się od wypełnienia zobowiązania wobec Spółdzielni z tytułu wnoszenia opłat czynszowych, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podejmuje decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu z listy członków w trybie określonym w § 17 Statutu Spółdzielni.
2. Zarząd zobowiązany jest przedstawić Radzie Nadzorczej wniosek o wykluczenie Członka Spółdzielni z listy członków w sytuacji, gdy jego zadłużenie przekracza równowartość trzykrotnych miesięcznych należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej oraz funduszu remontowego.
3. Wraz z wnioskiem Zarząd przedkłada informację o zadłużeniu Członka, prowadzonych z jego udziałem ewentualnych postępowaniach sądowych oraz dowód zawiadomienia Członka o posiedzeniu Rady, na którym ma być rozpatrywany wniosek o wykluczenie go z członkostwa, stosownie do postanowień § 18 Statutu SM „WSPÓLNOTA”. Informacje te Zarząd przedkłada na posiedzeniu Rady.
4. W przypadku podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą o wykluczeniu oraz z chwilą, gdy uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni o wykluczeniu zadłużonego z członkostwa stanie się ostateczna, Zarząd Spółdzielni:
 - a. w przypadku, gdy wykluczonemu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni,
 - b. w przypadku, gdy wykluczony posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność do lokalu – w trybie procesu żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
5. W przypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego - Zarząd obciąża osoby zobowiązane w myśl przepisów Kodeksu Cywilnego odszkodowaniem w wysokości odpowiadającej trzykrotności stawki eksploatacji podstawowej (dla lokali mieszkalnych i użytkowych).
6. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu wykluczony nie opuści przedmiotowego lokalu, do którego utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd kieruje pozew o eksmisję wykluczonego oraz zamieszkałych w lokalu osób. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego (wyroku orzekającego eksmisję z klauzulą prawomocności) Zarząd Spółdzielni składa do Urzędu Miasta w Tczewie wniosek o przyznanie dłużnikowi lokalu socjalnego.
7. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Tczewa oferty ze wskazaniem lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni składa do Sądu wraz z w. w. wyrokiem wnioski o nadanie klauzuli wykonalności. Następnie, w przypadku braku dobrowolnego opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu, Zarząd składa wniosek do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego (przeprowadzenie eksmisji).



§ 5

Postępowanie sądowe i komornicze.

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy zaliczyć:
 - a) zabezpieczenie roszczeń wierzyciela (Spółdzielni), które może nastąpić zarówno przed wszczęciem właściwego postępowania sądowego, jak również w jego toku,
 - b) sporządzenie pozwu w postępowaniu nakazowym lub upominawczym i uzyskanie tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. Po upływie terminu spłaty określonego przez Zarząd - Zarząd (administrator) kieruje wezwaniem ostateczne, wzywające do zapłaty zaległości wraz z odsetkami w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
3. W przypadku, gdy wysokość zadłużenia nie przekracza trzykrotnych miesięcznych należności Spółdzielni Zarząd (administrator) może – przed skierowaniem sprawy na drogę sądową lub egzekucyjną – zlecić wybranej przez siebie firmie windykacyjnej prowadzenie windykacji zmierzającej do nakłonienia dłużników do dobrowolnego uregulowania zadłużenia na koszt poszczególnych dłużników.
4. Po przekroczeniu zadłużenia w wysokości trzykrotnych miesięcznych należności sprawa jest kierowana na drogę sądową.
5. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej prawomocnym orzeczeniem sądowym w terminie 7 dni po uzyskaniu w postępowaniu sądowym prawomocnego orzeczenia zasądzającego Zarząd (administrator), w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty kieruje wnioskiem o nadanie orzeczenia klauzuli wykonalności.
6. Po doręczeniu tytułu egzekucyjnego Zarząd kieruje do lokatora wezwaniem do zapłaty kwoty świadczenia głównego wraz z zasądzonymi odsetkami oraz kosztami procesu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.
7. Zarząd Spółdzielni występuje 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. W przypadku wyroku sądowego o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego Spółdzielnia występuje do Urzędu Miasta o wskazanie lokalu socjalnego dla dłużnika.
8. Postępowanie komornicze - po uzyskaniu tytułu wykonawczego dłużnik wzywany jest do ostatecznej zapłaty poprzez wysłanie ostatecznego przed egzekucyjnego wezwania do zapłaty należności Spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami sądowymi, z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej.
9. W przypadku braku spłaty na podstawie ostatecznego wezwania, orzeczenie Sądu opatrzone klauzulą wykonalności Zarząd Spółdzielni kieruje do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.
10. Zarząd Spółdzielni kieruje sprawy do komornika o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W celu zabezpieczenia wiarygodności Spółdzielni Zarząd obciąża lokal dłużnika.
11. Spłaty zadłużenia dokonywane w wyniku wpłat, jak również w wyniku postępowania egzekucyjnego zalicza się na poczet zadłużenia stosownie do przepisu art. 451 k.c.
12. Koszty postępowania windykacyjnego obciążają dłużnika.
13. Spółdzielnia może przekazać informację o zadłużeniu dłużnika do Krajowego Rejestru Długów, o czym powiadamia zainteresowanego w kierowanych do niego wezwaniach do zapłaty.



§ 6

Dodatkowe zagadnienia związane z procesem windykacji.

Rozkładanie na raty i umarzanie zadłużenia członków.

1. Na każdym etapie postępowania określonego niniejszym regulaminem możliwe jest - na wniosek Członka Spółdzielni - zawarcie ugody polegającej na rozłożeniu długu na raty.
2. W razie złożenia przez Członka Spółdzielni wniosku o zawarcie ugody postępowanie określone § 3 w niniejszym regulaminie zawiesza się do chwili rozpatrzenia wniosku przez Zarząd, za wyjątkiem postępowania egzekucyjnego, które zostaje zawieszono po zawarciu ugody.
3. Zarząd może zawrzeć ugodę polegającą na rozłożeniu spłaty długu do 12 miesięcznych rat. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może rozłożyć zadłużenie na nie więcej niż kolejne 12 miesięcznych rat.
4. Osoby, o których mowa w § 1, mogą ubiegać się o ponowne rozłożenie zadłużenia na raty po całkowitej spłacie poprzedniego zadłużenia.
5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może umorzyć całość lub część zadłużenia z tytułu odsetek oraz kosztów procesu stosownie do okoliczności.
6. Zarząd informuje o możliwości zamiany mieszkania za spłatę zadłużenia, stosownie do postanowień Regulaminu przyjętą w poczet członków.

§ 7

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2014 r.
2. Niniejszy Regulamin uchwalono w dniu 27.11.2013 r. Uchwałą nr 30/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA” w Tczewie .

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota"
83-110 Tczew, ul. Czyżykowska 70
Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Figuła

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota"
83-110 Tczew, ul. Czyżykowska 70
Z-ca Przewod. Rady Nadzorczej
Wiesława Grabarczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota"
83-110 Tczew, ul. Czyżykowska 70
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Roman Grzonkowski