

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W ŁOSICACH

Rozdział I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali.
4. Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach z dnia 4 maja 2022 r.

Rozdział II. Zasady ogólne

§ 1

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania wierzytelności Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach oraz tryb postępowania windykacyjnego wobec wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni (zwanym dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia opłat należnych Spółdzielni.
2. Opłaty za używanie lokali, w szczególności, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powinny być uiszczane co miesiąc do 20-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, przy czym za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 regulaminu, solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. W przypadku powstania nadpłaty i braku pisemnego żądania użytkownika lokalu o jej zwrot, zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty.

6. W przypadku wystąpienia niedopłaty, użytkownicy lokali zobowiązani są do jej uregulowania w uzgodnionym odrębnie ze Spółdzielnią terminie, którego niezachowanie będzie skutkowało podjęciem czynności windykacyjnych, zgodnie z § 3 regulaminu.

7. Na poczet zadłużenia z tytułu opłat użytkowników lokali, Zarząd Spółdzielni zalicza:

a) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzenie ścieków,

b) nadpłatę z tytułu rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie,

8. Najemcy i dzierżawcy lokali Spółdzielni regulują opłaty w terminie określonym w umowach najmu i dzierżawy.

§ 2

Każda wpłata dłużnika, jeśli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie kolejno zadłużenia podstawowego, kosztów postępowania, następnie odsetek ustawowych za opóźnienie.

Rozdział III. Procedura windykacyjna

§ 3

1. Spółdzielnia podejmuje czynności windykacyjne, które dzielą się na:

a. działania przedsądowe – podejmowane w celu polubownego odzyskania spłaty należnych Spółdzielni opłat;

b. postępowanie sądowe – podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania spłaty należnych Spółdzielni opłat;

c. postępowanie egzekucyjne – celem wyegzekwowania należności zasądzonych.

§ 4

Zarząd lub upoważniony pracownik księgowości podejmują działania zmierzające do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Spółdzielni poprzez następujące czynności:

1) dokonanie comiesięcznej analizy opłat wg stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca kalendarzowego i ustalenie należności,

2) co najmniej raz na kwartał sporządzanie i doręczanie:

- a) informacji o zaleganiu w opłatach za lokal. W informacji określana jest wysokość należności głównej wraz z należnymi odsetkami i wyznaczonym terminem płatności;
- b) wezwania do zapłaty, w którym wyznacza się 7-dniowy termin do zapłaty należności wraz z należnymi odsetkami za opóźnienie. W wezwaniu należy umieścić informację o możliwości wystąpienia przez dłużnika do Zarządu z wnioskiem o rozłożenie zadłużenia na raty. Wezwanie wysyłane jest przesyłką zwykłą lub doręczane za pośrednictwem pracownika Spółdzielni.
- c) W stosunku do dłużników, którzy nie zareagowali na pierwsze wezwanie, Zarząd Spółdzielni lub upoważniony pracownik księgowości kieruje ostateczne wezwanie do zapłaty w terminie 5 dni od upływu terminu określonego w pierwszym wezwaniu do zapłaty. W ostatecznym wezwaniu wyznacza się ostateczny 14 - dniowy termin do zapłaty należności wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie z tytułu nieterminowego ich regulowania. Wezwanie wysyła się listem poleconym. Koszty przesyłki pocztowej obciążają dłużnika nawet gdy nie odebrał wezwania po dwukrotnym avizo.

3. W stosunku do dłużników, którzy nie podjęli próby spłaty zobowiązania po zastosowaniu pkt. 1 i 2, pracownik księgowości przekazuje sprawę do radcy prawnego celem skierowania sprawy do sądu. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

4. Radca prawny kieruje przedsądowe wezwanie do zapłaty. W wezwaniu należy umieścić informację, że do wezwania doliczane są koszty wezwania oraz skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania do zapłaty oraz, że dłużnik ponosić będzie dodatkowe koszty takiego postępowania. Ostateczne wezwanie do zapłaty wysyłane jest przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

5. Przy braku dobrowolnej spłaty zasądzonych należności, radca prawny kieruje wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do komornika. Celem postępowania egzekucyjnego jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

6. We wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego należy wskazać sposób prowadzenia egzekucji poprzez określenie, do jakiego majątku lub wierzytelności egzekucja jest kierowana (np. wynagrodzenie za pracę, świadczenie emerytalne – rentowe, dochód z działalności gospodarczej i innych wierzytelności dłużnika oraz z majątku ruchomego w miejscu zamieszkania i innych ruchomości), a także

z nieruchomości należących do dłużnika. Zajęta w egzekucji nieruchomość może ulec sprzedaży przez licytację publiczną.

Rozdział IV. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty, odroczenie terminu płatności

§ 5

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej, dłużnik może zawrzeć z Zarządem Spółdzielni porozumienie co do sposobu i terminów spłaty zadłużenia. Wzór porozumienia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

2. W tym celu dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni, przedstawiający przyczynę powstania zadłużenia i proponowany termin spłaty zaległości. Wniosek winien być poparty niezbędnymi dokumentami.

3. W przypadkach uzasadnionych ważnym interesem dłużnika, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na :

- a) rozłożenie zaległości na raty;
- b) odroczenie terminu płatności.

§ 6

1. Porozumienie określa łączną kwotę zadłużenia na dzień jego zawarcia, na którą składa się:

- a. zadłużenie podstawowe z tytułu opłat za używanie lokalu,
- b. odsetki ustawowe za opóźnienie od ww. zadłużenia na dzień zawarcia porozumienia,
- c. koszty postępowania sądowego i komorniczego – w wysokości wynikającej z orzeczenia sądowego;
- d. zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

2. Po zawarciu porozumienia, Spółdzielnia:

- a. zawiesza prowadzone postępowanie windykacyjne,
- b. składa wniosek o zawieszenie wszczętego postępowania sądowego oraz egzekucyjnego (z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych, których przedmiotem jest opróżnienie lokalu) i nie wniośkuje o wszczęcie nowych postępowań.

3. W przypadku niedotrzymania przez dłużnika warunków porozumienia, sprawa niezwłocznie kierowana jest na drogę postępowania sądowego, a w przypadku należności już zasądzonych - na drogę postępowania egzekucyjnego.

Rozdział V. Śmierć właściciela zadłużonego mieszkania

§ 7

1. Gdy właściciel nieruchomości umiera, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości nie podlegają zawieszeniu. Opłaty za mieszkanie po śmierci właściciela, powinni uiszczać spadkobiercy zmarłego, którzy wstępują w prawa i obowiązki automatycznie.
2. Spadkobiercy przejmują uprawnienia z momentem śmierci właściciela, nie zaś od momentu potwierdzenia praw do spadku. Nie ma znaczenia fakt, czy spadkobiercy zostali powołani z ustawy czy z testamentu.
3. Gdy spadkobierców jest kilku, każdy z nich z osobna zobowiązany jest do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
4. W przypadku opóźnień i zaległości w zapłacie czynszu czy mediów, Spółdzielnia może żądać spłaty całości lub części zobowiązania od jednego ze spadkobierców, kilku z nich lub wszystkich. Spłacenie całej należności przez jednego spadkobiercę, zwalnia pozostałych z obowiązku spłaty.
5. Jeżeli opłaty za mieszkanie po śmierci właściciela nie będą regulowane na czas przez spadkobierców, którzy odpowiadają za nie solidarnie, naliczone zostaną odsetki, za których spłatę odpowiedzialni są spadkobiercy.
6. Postępowanie w sprawie ustalenia kręgu spadkobierców oraz zasad dziedziczenia regulują przepisy kodeksu cywilnego.
7. Windykacja długów w przypadku zaległości czynszowych prowadzona jest zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu w stosunku do spadkobierców.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Na koniec czerwca i na koniec grudnia każdego roku, Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej informację o stanie zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu odpowiednią informację wraz z analizą struktury czasowej oraz skuteczność windykacji.

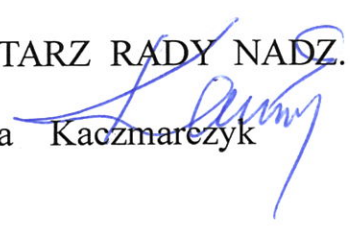
2. Udokumentowanie nieściągalności wierzytelności jest podstawą do spisania w koszty uzyskania przychodów i zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
3. Decyzję o spisaniu w koszty wierzytelności uznanych za nieściągalne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 9

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienia w sprawie spłaty 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 Nr 17/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. i obowiązuje od dnia 14 grudnia 2023r.

SEKRETARZ RADY NADZ.

Regina Kaczmarczyk



PRZEWODNICZĄCY RN

Zbigniew Borysiak



Opracował:

Radca Prawny, Justyna Mirońska

Porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia zawarte w dniu
w Łosicach, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową w Łosicach z siedzibą 08-200 Łosice, ul. Majora Zenona 8, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 000059028, NIP 537-000-18-04,

reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

1. Prezesa Zarządu
2. Członka Zarządu

zwaną w dalszej części Spółdzielnią

a

.....PESEL.....
zam.....
tel..... zwanym/ą w dalszej części Dłużnikiem.

§ 1

Przedmiotem porozumienia jest określenie zasad spłaty wierzytelności wynikającej z zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego nr położonego w Łosicach przy ul.

§ 2

1. Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, określonego w § 1 porozumienia wynosi zł (słownie złotych:),
w tym :

- należność główna zł (słownie złotych:)
- odsetki ustawowe za opóźnienie..... zł (słownie złotych:)
- koszty postępowania sądowego zł (słownie złotych:)

- koszty postępowania egzekucyjnego..... zł (słownie złotych:)

- pozostałe zaległości zł (słownie złotych:)

2. Należności określone w ust. 1 wpłacane będą na rachunek bankowy lub do kasy Spółdzielni.

§ 3

Dłużnik oświadcza, że w całości uznaje wierzytelność Spółdzielni określoną w § 2 porozumienia. Dłużnik oświadcza także, że na dzień podpisania porozumienia nie zgłasza żadnych zarzutów prawnych ani faktycznych w odniesieniu do wierzytelności.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić zadłużenie oraz bieżące opłaty za użytkowanie lokalu zgodnie z „Regulaminem zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łosicach”, w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące płatne do 20-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Zadłużenie określone w § 2 płatne w ratach miesięcznych pozł, płatnych bez wezwania do ostatniego dnia każdego miesiąca począwszy od miesiąca

§ 5

Brak wpłaty lub dokonanie wpłaty w wysokości mniejszej niż rata przewidziana w § 4 ust. 2 porozumienia, bądź w terminie niezgodnym z niniejszym porozumieniem powoduje, że porozumienie ulega natychmiastowemu rozwiązaniu.

§ 6

Rozwiązanie porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i innymi należnościami ubocznymi.
2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz egzekucyjnych.

§ 7

1. Wszelkie zmiany porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Spółdzielnia może przychylić się do zmiany warunków porozumienia i ustalić nowe zasady spłaty zadłużenia. Zmiana warunków wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Dłużnik zobowiązuje się poinformować Spółdzielnię o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej pod dotychczasowy znany adres za skutecznie doręczoną.

§ 8

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

D ł u ż n i k

Zarząd Spółdzielni

.....

.....