

REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI CZYNszOWYCH I INNYCH OPŁAT W MSM „SZKUNER I”

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2003 poz.1116 ze zm.)
- ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000 poz.903 ze zm.)
- ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2003 poz. 1848 ze zm.)
- Kodeksu Cywilnego
- Statutu Spółdzielni z dnia 30.06.2018 r.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady i tryb postępowania MSM „Szkuner I” we Władysławowie, dalej zwaną spółdzielnią, w zakresie dochodzenia opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych opłat dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych należnych od:
 - członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,Zwanych dalej lokatorami.
2. Przez windykację należy rozumieć:
Czynności faktyczne i prawne zmierzające do odzyskania zaległości czynszowych i innych opłat.
3. Za opłaty solidarnie z lokatorami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego (faktycznego) zamieszkiwania.
4. Opłaty za użytkowanie lokali zgodnie ze Statutem Spółdzielni wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek spółdzielni.
5. Od niezapłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Zadłużenie określonego dłużnika jest zawsze sumą:
 - a) Zadłużenia podstawowego
 - b) Odsetek ustawowych
 - c) Kosztów ewentualnego postępowania sądowego i egzekucyjnego.
7. Każda wpłata dłużnika, jeżeli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu którego wpłata dotyczy, jest zaliczana na pokrycie:
 - a) Kosztów postępowania (pkt 6 lit c)
 - b) Następnie odsetek (pkt 6 lit b)
 - c) W końcu zaległości głównej (pkt 6 lit a)

Postępowanie windykacyjne

§ 2

Działania windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię obejmują następujące etapy:

1. Wezwanie do zapłaty
2. Przesądowe wezwanie do zapłaty
3. Postępowanie sądowe
4. Postępowanie egzekucyjne.

§ 3

1. Wezwanie do zapłaty wystawia się w zależności od potrzeb, nie rzadziej niż raz na 3 miesiące – dla osób u których stan zadłużenia wynosi 3 miesiące i więcej.
2. Wezwania umieszcza się w skrzynce pocztowej dłużnika lub wysyła listem zwykłym na wskazany adres korespondencyjny, bądź wysyła na podany adres mailowy dłużnika.
3. W przypadku zignorowania upomnienia przez dłużnika i nie uregulowanie w terminie zaległości określonej w wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia wysyła przesądowe wezwanie do zapłaty zaległości obejmującej minimum 5 miesięcy zadłużenia.
4. Wezwanie zawiera pouczenie, że w przypadku braku zapłaty w podanym terminie, sprawa o zapłatę zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego bez ponownego wezwania. Wezwanie to jest doręczane dłużnikowi za pokwitowaniem lub wysyłane listem poleconym na wskazany adres do korespondencji.
5. Po bezskutecznym upływie terminu określonego w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Koszty sądowe w całości obciążają dłużnika
6. Akta windykacyjne powinny zawierać wszystkie kopie dokumentów dotyczących zaległości oraz pisma wpływające od najemców, podania, udzielone odpowiedzi, notatki, upomnienia, wezwania do zapłaty, dowody doręczenia.

§ 4

1. Jeżeli sprawa znajduje się już w sądzie lub u komornika, następujące po tym czasie wpłaty dokonywane przez dłużnika bez wskazania jaki jest tytuł wpłaty a także nadwyżki z rozliczenia za wodę, centralne ogrzewanie, zaliczane są na bieżące opłaty za mieszkanie.
2. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku lub nakazu zapłaty i braku dobrowolnej wpłaty zaległości przez dłużnika, Spółdzielnia występuje do komornika sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego celem przeprowadzenia egzekucji ze wszystkich składników majątkowych dłużnika, w tym – w ostateczności - z lokalu mieszkalnego. Koszty egzekucji obciążają dłużnika.
3. Wyrok eksmisyjny, w którym przyznano prawo do lokalu socjalnego, jest przesyłany do Gminy Władystawowo celem wskazania lokalu socjalnego.
4. W przypadku nie dostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego - Zarząd MSM „Szkuner I” występuje do Gminy z roszczeniem o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom posiadającym prawomocne wyroki eksmisyjne z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.

§ 5

Wpłaty komornika wyegzekwowane od dłużnika są zaliczane w następującej kolejności:

1. Zasądzony zwrot kosztów sądowych
2. Zwrot kosztów zastępstwa procesowego
3. Zwrot zapłaconych przez spółdzielnię zaliczek komorniczych
4. Należność główna
5. Odsetki

Tryb postępowania Zarządu w trakcie procedur windykacyjnych

§ 6

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółdzielni może:
 - a) Wezwać dłużników na indywidualne rozmowy,
 - b) Proponować zamianę mieszkania na mniejsze,
 - c) Odroczyć termin zapłaty lub rozłożyć zaległości wraz z odsetkami na raty,
 - d) Zawrzeć ugodę na spłatę zadłużenia wraz z odsetkami za zwłokę,
 - e) Decyzją Zarządu na wniosek dłużnika mogą być umorzone odsetki – umorzenie odsetek nie może być większe niż 50% naliczonych odsetek za zwłokę pod warunkiem spłaty całości pozostałych zaległości wraz z kosztami sądowymi i ewentualnych poniesionych kosztów komorniczych i prawniczych.
2. Ugodę na spłatę zadłużenia zawiera Zarząd na pisemny wniosek dłużnika. We wniosku dłużnik przedstawia przyczynę powstania zaległości oraz proponuje terminy ratałnej spłaty wierzytelności. Wniosek powinien być poparty niezbędnymi dokumentami (np. informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy, zaświadczenie o stanie zdrowia, zaświadczenie z MOPS o korzystaniu z pomocy finansowej).
3. Maksymalny okres na który może zostać zawarta ugoda na powstałe zadłużenie wynosi 24 miesiące. Zarząd w wyjątkowych sytuacjach może wydłużyć okres spłaty do 36 miesięcy.
4. Zarząd w swoich działaniach windykacyjnych może posiłkować się spotkaniami dłużników z Komisją Mieszkaniową składającą się z 3 członków Rady Nadzorczej.

§ 7

Na dzień 31. Marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia każdego roku przekazuje się wszystkim lokatorom potwierdzenie sald. W przypadku wystąpienia zaległości potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.

§ 8

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Nr 6/2022 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.11.2022 2022 r.

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Darznik

Z-ca Prezesa Zarządu

Gabriela Ziemann

Z-ca Prezesa Zarządu

Jerzy Błaszczok

