

**REGULAMIN WINDYKACJI NALEŻNOŚCI
WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KONTAKT”
W LUBLINIE**

Regulamin opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 275),
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 845),
- Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „KONTAKT” w Lublinie

ZASADY OGÓLNE

§ 1

Określone w niniejszym regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego we Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie dotyczą wszystkich osób fizycznych i podmiotów gospodarczych zadłużonych wobec Spółdzielni z powodu nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat należnych Spółdzielni.

§ 2

1. Regulamin ma zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu opłat eksploatacyjnych należnych od: właścicieli użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych oraz garaży tj.

- członków Spółdzielni posiadających własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, współwłaścicielami lokali,
- nie będących członkami Spółdzielni właścicieli lub współwłaścicieli lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,



- najemców lokali garażowych,
- zadłużonych względem Spółdzielni (zwanymi dalej dłużnikami) z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia aktualnych opłat eksploatacyjnych należnych Spółdzielni.
2. Za opłaty solidarnie odpowiadają osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 3. Do działań windykacyjnych przyjmuje się zadłużenie według stanu występującego na koniec każdego miesiąca.

§ 3

1. Osoby wymienione w § 2 regulują opłaty eksploatacyjne i opłaty z tytułu najmu w terminie określonym w statucie Spółdzielni lub w umowach najmu.
2. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami prowadzone są działania windykacyjne.
3. Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności Spółdzielni prowadzone są przez pracownika Spółdzielni lub Kancelarię Prawną, jako działania przedsądowe w celu polubownego uzyskania spłaty należności.
4. Postępowanie sądowe jest rozpoczynane w przypadku braku możliwości ugodowego rozwiązania kwestii dobrowolnej spłaty należności przez dłużnika i obejmuje kierowanie do sądów pozwów o zapłatę. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze postępowania cywilnego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.
5. Postępowanie egzekucyjne jest podejmowane w celu przymusowego wyegzekwowania przez Spółdzielnię za pośrednictwem Komornika Sądowego przysługującej wierzytelności wraz z odsetkami ustawowymi oraz wszelkimi kosztami poniesionymi w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego jak również prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.
6. Pracownik Spółdzielni prowadzi całość spraw związanych z windykacją należności od dłużników.

7. Kancelaria Prawna może występować w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym na podstawie udzielonego przez Zarząd Spółdzielni pełnomocnictwa procesowego.

PROCEDURY WINDYKACJI WEWNATRZSPÓŁDZIELCZEJ

§ 4

1. W każdej umowie najmu musi być oznaczony między innymi maksymalny okres na uiszczanie należności względem Spółdzielni, po którym Spółdzielnia wypowiada umowę najmu.
2. Pracownik Spółdzielni, do którego zakresu obowiązków należą sprawy windykacyjne:
 - a) raz w miesiącu dokonuje analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu ustalenia wszystkich dłużników posiadających zaległości w opłatach,
 - b) przygotowuje wezwania do zapłaty dla dłużników, którzy biorąc pod uwagę saldo na koniec miesiąca zalegają z opłatami za trzy pełne miesiące lub dłużej i określa termin 14-dniowy do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za zwłokę. Na wezwaniach umieszczona jest informacja o możliwości podpisania przez dłużników porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia,
 - c) w przypadku, gdy dłużnik, mimo otrzymanego wezwania nie dokona spłaty należności, o których mowa w pkt 2b pracownik Spółdzielni bezzwłocznie wysyła wezwanie ostateczne do zapłaty (przedsądowe) i zakreśla 7-dniowy termin do zapłaty zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę. Wezwanie zawiera także informację, że niedotrzymanie terminu zapłaty skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, co będzie powodowało naliczenie dodatkowych kosztów sądowych i kosztów zastępstwa procesowego, które obciążą dłużnika,
 - d) wezwania określone w pkt 2b doręcza się za pośrednictwem pracownika Spółdzielni poprzez umieszczenie w skrzynce pocztowej lub listem poleconym na ostatnio podany adres do korespondencji,

- e) wezwanie określone w pkt 2c doręcza się poprzez wysłanie listem poleconym na ostatni podany przez dłużnika adres lub za pośrednictwem pracownika Spółdzielni za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- f) na poczet zadłużenia z tytułu opłat należnych od dłużników, zalicza się nadpłatę z tytułu okresowego rozliczenia kosztów i opłat za media dostarczane do lokalu,
- g) koszty związane z dostarczeniem (wysyłką) wezwań do zapłaty, wezwania do zapłaty przedsądowego ponosi dłużnik.

§ 5

1. Na pisemny wniosek dłużnika zalegającego z opłatami, w szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na spłatę zadłużenia w ratach. W przypadku zaniechania wnoszenia opłat wg zasad określonych w pisemnym porozumieniu pracownik Spółdzielni podejmuje czynności windykacyjne celem odzyskania należności w sposób wynikający z niniejszego Regulaminu.
2. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku (nakazu zapłaty) Zarząd podejmuje czynności zmierzające do wyegzekwowania należności, w tym sprzedaży zajmowanego lokalu w drodze licytacji na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
3. Rada Nadzorcza jest informowana przez Zarząd o działaniach windykacyjnych na każdym posiedzeniu Rady.

POSTĘPOWANIE SĄDOWE I EGZEKUCYJNE

§ 6

1. Do podstawowych etapów postępowania sądowego należy sporządzenie pozwu m.in. w postępowaniu upominawczym lub nakazowym i uzyskaniu tytułu egzekucyjnego: wyroku, nakazu zapłaty, postanowienia.
2. W trakcie toczącego się postępowania sądowego możliwe jest uzgodnienie spłaty zadłużenia za pośrednictwem Mediatora Sądowego.

3. Po zakończeniu postępowania na drodze sądowej i uzyskaniu prawomocnego orzeczenia Sądu Spółdzielnia, w przypadku braku zapłaty zasądzonej kwoty, występuje z wnioskiem do Sądu celem uzyskania klauzuli wykonalności.
4. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi, Spółdzielnia ma możliwość wyegzekwowania należności objętych orzeczeniem, na drodze postępowania egzekucyjnego.
5. W ramach postępowania sądowego prowadzone są czynności mające na celu:
 - a) uzyskanie w drodze postępowania sądowego tytułu wykonawczego w sprawach o zapłatę, który umożliwi wszczęcie oraz przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom w celu wyegzekwowania należności zasądzonej na rzecz Spółdzielni,
 - b) w przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, poza należnością główną z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, dłużnik zobowiązany jest ponieść zasądzone koszty, w szczególności odsetki ustawowe, koszty sądowe, koszty opłaty od udzielonego pełnomocnictwa, koszty mediacji.
6. Po skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego, żadna z wymienionych należności nie podlega umorzeniu przez Spółdzielnię.

§ 7

Postępowanie egzekucyjne.

1. Przeciwko dłużnikom, którzy nie uregulowali należności objętej tytułem wykonawczym, lub nie zawarli ze Spółdzielnią porozumienia dotyczącego spłaty zobowiązania Spółdzielnia kieruje do Komornika Sądowego wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego ze wszystkich składników majątkowych dłużników. Celem postępowania egzekucyjnego jest przymusowe wyegzekwowanie przez wierzyciela – Spółdzielnię zasądzonych od dłużnika należności wraz z odsetkami ustawowymi i wszelkimi poniesionymi w celu wyegzekwowania należności kosztami.
2. W ramach postępowania egzekucyjnego Zarząd zleca Kancelarii Prawnej między innymi wystąpienie z wnioskiem o wszczęcie oraz prowadzenie postępowania egzekucyjnego z majątku dłużnika.

ROZŁOŻENIE SPŁATY ZADŁUŻEŃ NA RATY

§ 8

1. Na każdym etapie procedury windykacyjnej dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią porozumienie co do ratalnej spłaty zadłużenia.

Wzór „Porozumienia w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia” zwanego dalej „Porozumieniem” stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

2. W celu zawarcia Porozumienia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni podając przyczynę powstania zaległości i proponowany termin ratalnej spłaty zadłużenia.

3. Przedmiotem Porozumienia jest łączna kwota zadłużenia dłużnika na dzień zawarcia Porozumienia, na które składa się przede wszystkim:

- a) zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu,
- b) odsetki ustawowe od w/w zadłużeń na dzień zawarcia porozumienia,
- c) zasądzone koszty postępowania sądowego,
- d) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.

4. Po zawarciu Porozumienia możliwe jest zawieszenie prowadzonych z wniosku Spółdzielni postępowań windykacyjnych, w tym sądowych i egzekucyjnych.

5. Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy:

a) dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w Porozumieniu oraz gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z Porozumienia,

b) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami wymaganymi przez Spółdzielnię na mocy postanowień Statutu Spółdzielni, i nie będzie podejmował działań wyjaśniających,

c) brak realizacji Porozumienia ze strony dłużnika mimo pisemnego wezwania.

6. Zerwanie zawartego Porozumienia powoduje podjęcie przez Spółdzielnię zawieszonych oraz wszczęcie nowych postępowań windykacyjnych, sądowych oraz komorniczych.

7. Okres spłaty zadłużenia w ratach bądź odroczenie terminu płatności nie może przekroczyć 12 miesięcy. W szczególnych wypadkach, w stosunku do zaległości powstałych na skutek trudnej sytuacji życiowej lub losowej, Zarząd na podstawie uchwały może wydłużyć okres spłaty zadłużenia, nie dłużej jednak niż do 24 miesięcy. Dłużnik zobowiązany jest do udokumentowania podawanych przez siebie okoliczności związanych ze szczególnie trudną sytuacją życiową lub losową i w tym celu zobowiązany jest przedłożyć niezbędne dokumenty np. zaświadczenie z Powiatowego Urzędu Pracy.

8. Porozumienie zawiera się z wszystkimi osobami, które są zobowiązane do wnoszenia opłat.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Integralną częścią niniejszego Regulaminu jest wzór „Porozumienie w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia”, stanowiący załącznik nr 1, wzór „Wezwanie do zapłaty” stanowiący załącznik nr 2 i wzór „Wezwanie do zapłaty przedsądowe” stanowiący załącznik nr 3.

2. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie numer 7/2020 z dnia 11 maja 2020 r. i obowiązuje od dnia 1 września 2020 r.

3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują postanowienia Statutu Spółdzielni i obowiązujące przepisy prawa.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Tomasz Mańka

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dawid Sadek

Załącznik nr 1

POROZUMIENIE W SPRAWIE RATALNEJ SPŁATY ZADŁUŻENIA

zawarte w dniu..... w Lublinie pomiędzy Własnościową Spółdzielnią Mieszkaniową „Kontakt” w Lublinie, reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni w składzie:

1..... –
2..... – zwaną w dalszej części porozumienia Spółdzielnią,

a Panią/Panem zamieszkałym w przy ul. PESEL..... zwaną/nym w dalszej części porozumienia Dłużnikiem.

§ 1

Strony zawierają niniejsze Porozumienie w celu umożliwienia Dłużnikowi ratalnej zapłaty zaległych i bieżących należności z tytułu opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego położonego w Lublinie przy ul.

§ 2

Strony oświadczają, iż stan zadłużenia na dzień..... z tytułu opłat za korzystanie z lokalu wynosi..... (słownie:) w tym:

1. należność główna.....zł.
2. odsetki ustawowezł.
3. koszty sądowe.....zł.

§ 3

Dłużnik w całości uznaje wiarytelność Spółdzielni określoną w § 2 niniejszego Porozumienia.

§ 4

Dłużnik zobowiązuje się spłacić w całości zadłużenie określone w § 2 niniejszego Porozumienia oraz wносить bieżące opłaty za korzystanie z lokalu w następujący sposób:

1. Opłaty bieżące dłużnik będzie uiszczał w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

2. Zaległości określone w § 2 dłużnik zobowiązuje się uiszczać w ratach miesięcznych pozł, płatnych bez wezwania do dnia 15-go dnia każdego miesiąca począwszy od

§ 5

Porozumienie przestaje obowiązywać, a pełna kwota zadłużenia staje się natychmiast wymagalna, gdy dłużnik nie wywiązuje się z terminów wpłat określonych w Porozumieniu lub gdy wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z Porozumienia, oraz gdy dłużnik będzie zalegał z bieżącymi opłatami na mocy postanowień Statutu i Regulaminów WSM „Kontakt” w Lublinie.

§ 6

Rozwiązanie Porozumienia skutkuje:

1. Natychmiastową wymagalnością całego pozostałego do spłaty zadłużenia wraz z odsetkami ustawowymi.

2. Podjęciem zawieszonych oraz wszczęciem nowych postępowań windykacyjnych, sądowych, komorniczych.

§ 7

Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.....

Zarząd WSM „Kontakt” w Lublinie

Dłużnik

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie, w związku z załączkami w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego (artykuł 17) położonego w przy ul. wzywa Pani/Pana do zapłaty:

1. należności głównej wynoszącej na dzień kwotę

2. odsetek ustawowych naliczonych od zadłużenia wynoszących na dzień

3. koszty dostarczenia wezwania do zapłaty (wysyłki) w kwocie

Łącznie Pani/Pana zadłużenie na w/w dzień wynosi

(słownie:))

Wymienioną kwotę należy wpłacić na nasz rachunek bankowy: 25 1240 2496 1111 0000 3759 2499

Spółdzielnia informuje, że istnieje możliwość na wniosek dłużnika zawarcia pisemnego porozumienia i rozłożenia zadłużenia na raty.

Dłużnik

Zarząd WSM „Kontakt” w Lublinie

.....
.....
.....
.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Zarząd Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie,
w związku z zaległościami w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego
/użytkowego/ /garażu/ położonego w przy ul.
.....wzywa Panią/Pana do zapłaty:

1. należności głównej wynoszącej na dzień kwotę.....
 2. odsetek ustawowych naliczonych od zadłużenia wynoszących..... na dzień.....
 3. koszty dostarczenia wezwania do zapłaty (wysyłki) w kwocie
- Łącznie Pani/Pana zadłużenie na w/w dzień wynosi.....
(słownie:)

Wymienioną kwotę należy wpłacić na nasz rachunek bankowy:

59 1240 2496 1111 0000 3759 2499 ,

w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni informuje, że istnieje możliwość na wniosek dłużnika zawarcia pisemnego porozumienia i rozłożenia zadłużenia na raty.

Zarząd WSM „Kontakt” w Lublinie

Dłużnik

.....
.....
.....
.....

WEZWANIE DO ZAPŁATY PRZEDSĄDOWE

Zarząd Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w , w związku z zaległościami w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego /użytkowego/ /garażu/ położonego w przy ul.wzywa Panią/Pana do zapłaty:

- 1.należności głównej wynoszącej na dzień kwotę.....
- 2.odsetek ustawowych naliczonych od zadłużenia wynoszących..... na dzień.....
- 3.kosztów dostarczenia wezwania przedsądowego w kwocie

Łącznie Pani/Pana zadłużenie na w/w dzień wynosi..... (słownie:)

Wymienioną kwotę należy wpłacić na nasz rachunek bankowy:

59 1240 2496 1111 0000 3759 2499,

w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania.

W przypadku braku zapłaty w powyższym terminie należnej nam kwoty określonej powyżej wraz z odsetkami ustawowymi, Spółdzielnia będzie zmuszona skierować sprawę na drogę postępowania sądowego, co będzie skutkowało powstaniem znacznych, obciążających Panią/Pana kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego, jak również kosztów postępowania egzekucyjnego.

Jednocześnie Zarząd Spółdzielni informuje, że istnieje nadal możliwość zawarcia pisemnego porozumienia i rozłożenia zadłużenia na raty.

Zarząd WSM „Kontakt” w Lublinie

Dłużnik

Uchwała Nr⁷.....

Rady Nadzorczej Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie
z dnia ..11.05.2020..

w sprawie: przyjęcia „Regulaminu windykacji należności Własnościowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Kontakt” w Lublinie.

§ 1

Na podstawie § 40 ust. 1 pkt 25 Statutu Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kontakt” w
Lublinie, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 2

przyjąć i zatwierdzić „Regulamin windykacji należności Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kontakt” w Lublinie będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

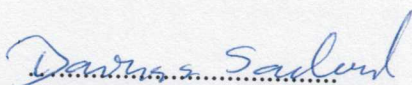
§ 4

Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

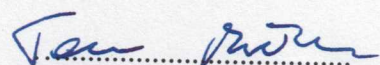
Głosowanie:

głosy za ...⁵.....

głosy przeciw ...⁰.....



Sekretarz Rady



Przewodniczący Rady