

REGULAMIN

WINDYKACJI NALEŻNOŚCI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KISIELIN”

Rozdział I. Podstawa prawna

Podstawą prawną Regulaminu są:

- 1) ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
- 3) ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny,
- 4) ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
- 6) ustawa z dnia 10.05.2018r. o ochronie danych osobowych i Rozporządzenie Ogólne o Ochronie Danych Osobowych (RODO),
- 7) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN”.

Rozdział II. Postanowienia Ogólne

1. Zasady postępowania windykacyjnego określone w Regulaminie mają zastosowanie do wymagalnych, nieuiszczonych w terminie należności przysługujących Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” powstałych w szczególności z następujących tytułów:
 - a) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) opłat należnych od członków Spółdzielni lub osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu;
 - d) czynszu najmu lokali mieszkalnych i innych opłat wynikających z zawartych umów;
 - e) czynszu najmu i dzierżawy lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych oraz terenów i miejsc pod reklamy, a także innych opłat wynikających z zawartych umów;
 - f) odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;
 - g) odszkodowań za bezumowne korzystanie z terenów i lokali o innym przeznaczeniu po wygaśnięciu umowy, naliczanych do dnia ich przekazania w posiadanie Spółdzielni.
 - h) opłat stanowiących spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami.

2. Opłaty wymienione w pkt 1 ustalane są według zasad określonych w Statucie i właściwych regulaminach.
3. Określone w Regulaminie zasady i tryb postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „KISIELIN” dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują tytuły prawne do lokali;
 - b) osób fizycznych i osób prawnych, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowy w sprawie odpłatnego korzystania z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa);
 - c) osób korzystających z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni bez tytułu prawnego.
4. Za opłaty, o których mowa w § 95 Statutu, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat, zgodnie z art. 688¹ k.c. odpowiadają solidarnie z najemcą lokalu mieszkalnego stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. Należności wymienione w pkt 1 osoby zobowiązane do ich uiszczania powinny je regulować w następujących terminach:
 - a) opłaty, o których mowa w § 95 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężny na rachunek bankowy Spółdzielni;
 - b) czynsz i inne opłaty wynikające z umów na korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa) powinny być uiszczane w terminach określonych w umowie, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężny na rachunek bankowy Spółdzielni;
 - c) odszkodowania za bezumowne korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni powinny być uiszczane w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie;
 - d) w przypadku należności z innych tytułów niż wymienione w Rozdziale II pkt 1 Regulaminu, należności te powinny być uiszczane w terminie wynikającym z faktur lub not obciążeniowych.
6. Po upływie terminów płatności określonych w pkt 5 wymagalna należność (dług) staje się należnością przeterminowaną i podlega wyegzekwowaniu od osób zobowiązanych do zapłaty (dłużników) według trybu określonego w Regulaminie.
7. Od niezapłaconych w terminie należności określonych w pkt 1 Spółdzielnia nalicza i egzekwuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.

8. Zadłużenie podlegające wyegzekwowaniu przez Spółdzielnię obejmuje w szczególności:
- a) wymagalne należności określone w pkt 1,
 - b) należne odsetki ustawowe za opóźnienie,
 - c) opłaty za doręczenie korespondencji na adres inny niż adres lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni,
 - d) koszty postępowań sądowych, w tym koszty doręczenia pism procesowych za pośrednictwem komornika, i egzekucyjnych poniesione przez Spółdzielnię w celu wyegzekwowania ww. należności.
9. Każdą wpłatę dłużnika, jeżeli dłużnik na dowodzie wpłaty nie określi tytułu płatności i okresu, którego wpłata dotyczy, Spółdzielnia zalicza w następującej kolejności na pokrycie:
- a) zasądzonych prawomocnym orzeczeniem Sądu kosztów postępowania sądowego i przyznanych przez organy egzekucyjne kosztów postępowania egzekucyjnego;
 - b) naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie zaległości określonych w pkt a);
 - c) naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie zaległości tytułem należności głównej;
 - d) należności głównej stanowiącej wymagalne zobowiązanie dłużnika wobec Spółdzielni.
10. Postępowanie windykacyjne prowadzone przez Spółdzielnię obejmuje:
- a) czynności przedsądowe zmierzające do polubownego uzyskania spłaty należnych Spółdzielni zobowiązań,
 - b) postępowanie sądowe podejmowane w przypadku braku możliwości polubownego odzyskania należnych Spółdzielni zobowiązań,
 - c) postępowanie egzekucyjne podejmowane na podstawie tytułów wykonawczych w celu przymusowego wyegzekwowania należnych Spółdzielni zobowiązań.
11. Zarząd, na żądanie Rady Nadzorczej, przedstawia stan zadłużenia dłużników względem Spółdzielni sporządzając w tym celu informację, w której zamieszczone jest zestawienie obejmujące wysokość zadłużeń według struktury czasowej, wykaz podjętych czynności windykacyjnych wraz z informacją o ich skuteczności.

Rozdział III. Procedura windykacji należności

Dział 1) Postępowanie przedsądowe

1. Przedsądowe czynności windykacyjne zmierzające do polubownego uzyskania spłaty należnych Spółdzielni zobowiązań podejmowane są przez komórki organizacyjne Zarządu, w tym przede wszystkim Dział Windykacji.

2. Dział Windykacji dokonuje comiesięcznej analizy zaległości wobec Spółdzielni z tytułu należności wymienionych w Rozdziale II pkt 1 ppkt a) – g) Regulaminu według stanu na ostatni dzień poprzedniego miesiąca kalendarzowego i podejmuje następujące przedsądowe czynności windykacyjne:

- a) w przypadku dłużników, których zaległości nie przekraczają 2 miesięcy Dział Windykacji przygotowuje wezwania do zapłaty wyznaczając 7-dniowy termin spłaty. W wezwaniu zamieszcza się również informację o możliwości złożenia w Urzędzie Miasta Zielona Góra wniosku o dodatek mieszkaniowy, a także pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty. Wezwanie do zapłaty Zarząd przekazuje za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni wezwanie wysyłane jest za pośrednictwem poczty;
- b) w przypadku dłużników, których zaległości przekraczają 2 miesiące Dział Windykacji przygotowuje predsądowe wezwania do zapłaty wyznaczając 7-dniowy termin spłaty pod rygorem skierowania do Sądu pozwu o zapłatę. W wezwaniu zamieszcza się informację o możliwości złożenia pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty. Wezwanie do zapłaty Zarząd przekazuje za pośrednictwem oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku osób, które wskazały adres do korespondencji poza zasobami Spółdzielni wezwanie wysyłane jest za pośrednictwem poczty;
- c) monitoruje na bieżąco stan zadłużenia z tytułu czynszu i innych opłat wynikających z umów na korzystanie z mienia będącego własnością lub współwłasnością Spółdzielni (najem lub dzierżawa) i informuje o zadłużeniu Zarząd celem ewentualnego rozwiązania umowy;
- d) w przypadku złożenia przez dłużnika pisemnego wniosku do Zarządu Spółdzielni o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia wraz z proponowanymi terminami ratalnej spłaty Dział Windykacji, po przeanalizowaniu wniosku, przedkłada propozycję Zarządowi Spółdzielni i Radcy prawnemu celem podjęcia decyzji w sprawie ewentualnego zawarcia porozumienia w sprawie ratalnej spłaty.

3. Na poczet zadłużenia z tytułu należności wymienionych w Rozdziale II pkt 1 Regulaminu Zarząd Spółdzielni zalicza w szczególności:

- a) nadpłatę z tytułu kwartalnego rozliczenia kosztów i opłat za zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
- b) nadpłatę z tytułu rocznego rozliczenia kosztów i opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

4. Dział dokonujący potrąceń, o którym mowa w pkt 3, zobowiązany jest powiadomić pisemnie dłużnika o dokonanych potrąceniu wzajemnych wierzytelności. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

5. Zarząd Spółdzielni raz do roku występuje do Urzędu Miasta Zielona Góra z wezwaniem do zapłaty odszkodowań za niedostarczenie przez Miasto Zielona Góra lokali socjalnych

osobom, wobec których Sąd orzekł wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego. Wezwanie sądowe wysłane do Urzędu Miasta jest podstawą wystąpienia przeciwko Miastu Zielona Góra z powództwem o zapłatę należnych odszkodowań. Całość spraw związanych z wyegzekwowaniem od Miasta Zielona Góra należnych Spółdzielni odszkodowań prowadzi Radca prawny.

Dział 2) Postępowanie sądowe o zapłatę

1. W przypadku braku spłaty zadłużenia, pomimo podjętych przez Spółdzielnię przedsądowych czynności windykacyjnych, Dział Windykacji przekazuje sprawę wraz z dokumentacją do radcy prawnego w celu wszczęcia przeciwko dłużnikowi postępowania sądowego o zapłatę.
2. Postępowanie sądowe obejmuje złożenie pozwu o zapłatę zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, a także postępowanie odwoławcze w przypadku złożenia przez dłużnika lub Spółdzielnię przysługującego środka odwoławczego.
3. W przypadku złożenia przez dłużnika w postępowaniu sądowym wniosku o zawarcie ugody sądowej, Radca prawny po uzgodnieniu z Zarządem Spółdzielni może podpisać ugodę sądową. Ugoda sądowa staje się skuteczna z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania.
4. Jeżeli stan prawny zadłużonego lokalu jest nieuregulowany w związku z nieprzeprowadzonym przez osoby uprawnione postępowaniem o stwierdzenie nabycia spadku, Dział Windykacji przygotowuje dla Radcy prawnego niezbędne dokumenty celem skierowania do Sądu wniosku o stwierdzenie nabycia spadku.
5. Po wydaniu przez Sąd orzeczenia zasądzającego należności Spółdzielni objęte pozwem i doręczeniu go Spółdzielni, Radca prawny przekazuje odpis lub skan tego orzeczenia do Działu Windykacji. W przypadku zawarcia ugody sądowej wniosek o jej odpis i doręczenie Spółdzielni składa Radca prawny. Orzeczenie Sądu może przybrać formę wydruku z Portalu Informacyjnego Sądów Powszechnych, jeśli zostało w ten sposób doręczone Radcy prawnemu.
6. Po uprawomocnieniu się orzeczenia, w przypadku braku spłaty zasądzonych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami postępowania sądowego, a także w przypadku braku wpłat z tytułu zawartej ugody sądowej, Dział Windykacji przekazuje do Radcy prawnego informację o konieczności złożenia przez Radcę prawnego wniosków o nadanie klauzuli wykonalności.

Dział 3) Postępowanie sądowe o eksmisję

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 95 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby

czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed Sądem II instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. Pozew o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego kieruje do Sądu radca prawny na polecenie Zarządu Spółdzielni. Komplet dokumentów przygotowuje Dział Windykacji w porozumieniu z Działem Członkowskim.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w pkt 1, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku braku spłaty wszystkich zaległych opłat wraz z odsetkami, Zarząd Spółdzielni kieruje do dłużnika wezwanie do opuszczenia i opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa oraz do przekazania lokalu Spółdzielni.
5. Jeżeli w terminie wskazanym w wezwaniu dłużnik, wobec którego Sąd orzekł o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie opuści lokalu i nie przekaże go w posiadanie Spółdzielni, Zarząd kieruje do Sądu pozew o eksmisję dłużnika wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi. Pozew do Sądu przygotowuje i składa Radca prawny.
6. Do czasu opuszczenia i opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego dłużnik zobowiązany jest do uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
7. Jeżeli w wyroku Sądu ustalono prawo dłużnika do otrzymania lokalu socjalnego, po uzyskaniu odpisu wyroku eksmisyjnego Zarząd Spółdzielni składa do Urzędu Miasta Zielona Góra wniosek o przyznanie dłużnikowi takiego lokalu.
8. Po uzyskaniu z Urzędu Miasta Zielona Góra informacji o złożonej dłużnikowi ofercie zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, Zarząd Spółdzielni niezwłocznie składa do Sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności prawomocnemu wyrokowi eksmisyjnemu. W przypadku braku dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia przez dłużnika przedmiotowego lokalu, Zarząd Spółdzielni składa wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji w celu przeprowadzenia eksmisji.

Dział 4) Postępowanie egzekucyjne

1. Sprawy związane z postępowaniem egzekucyjnym prowadzi Radca prawny we współpracy z Działem Windykacji.
2. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego (orzeczenie Sądu lub ugoda sądowa z klauzulą wykonalności) Radca prawny kieruje wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego do właściwego komornika sądowego.

3. Wniosek, o którym mowa powyżej, obejmuje egzekucję z ruchomości, z wynagrodzenia za pracę, z rachunków bankowych, z wierzytelności i innych praw majątkowych, jak również z przysługującego dłużnikowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności w drodze sprzedaży przez licytację publiczną. Wyboru rodzaju egzekucji dokonuje Radca prawny, po przeanalizowaniu wysokości zadłużenia oraz możliwości jego realnej spłaty przez dłużnika w możliwie krótkim terminie.
4. W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd Spółdzielni może złożyć wniosek o wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

Rozdział IV. Rozłożenie spłaty zadłużeń na raty

1. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć z dłużnikiem porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia.
2. W celu zawarcia porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia dłużnik składa pisemny wniosek do Zarządu Spółdzielni z proponowanymi terminami ratalnej spłaty i uzasadnieniem.
3. Przedmiotem porozumienia jest łączna kwota zadłużenia na dzień zawarcia, na które składa się:
 - a) należność główna,
 - b) odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone na dzień zawarcia porozumienia,
 - c) zadłużenie z tytułu innych wymagalnych zobowiązań.
4. Dłużnik na podstawie porozumienia zobowiązuje się wpłacić łączną kwotę zadłużenia wskazanego w pkt 4 w miesięcznych, równych ratach, a także uiszczać terminowo miesięczne na bieżąco naliczane opłaty w pełnej wysokości. Termin uiszczenia pierwszej raty musi przypadać najpóźniej w miesiącu następującym po dniu podpisania porozumienia.
5. Po zawarciu porozumienia Spółdzielnia zawiesza czynności dotychczas podjęte w toku procedury windykacyjnej.
6. Porozumienie traci moc i ulega rozwiązaniu, gdy:
 - a) wpłaty dłużnika w jakimkolwiek momencie umownego okresu będą niższe od wynikających z porozumienia,
 - b) którakolwiek z rat zostanie opłacona z opóźnieniem lub wcale,
 - c) dłużnik będzie zalegał z bieżącymi miesięcznie naliczanymi opłatami.
7. Rozwiązanie porozumienia skutkuje :
 - a) natychmiastową wymagalnością spłaty całego niespłaconego zadłużenia objętego porozumieniem,
 - b) wszczęciem procedur windykacyjnych, w tym postępowań sądowych i egzekucyjnych.
8. Maksymalny okres, na który mogą być zawarte porozumienia na ratalną spłatę zadłużenia w ratach wynosi 24 miesiące. Porozumienie nie może być zawarte częściej niż raz na 3 lata.
9. Projekt porozumienia przygotowuje Dział Windykacji i przedkłada Zarządowi wraz z wnioskiem dłużnika celem podjęcia decyzji. Projekt porozumienia musi zostać skonsultowany z Radcą prawnym oraz przez niego zatwierdzony.

10. W przypadku zawarcia porozumienia Dział Windykacji na bieżąco kontroluje wpłaty dłużników, a w przypadku naruszenia postanowień porozumienia podejmuje odpowiednie czynności wynikające z Regulaminu.

Rozdział V. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają postanowienia Statutu oraz przepisy właściwych ustaw.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Kisielin” w Zielonej Górze Uchwałą nr 47 /2024 z dnia 04.11.2024 i obowiązuje od dnia 08.11.2024

Zielona Góra, 08.11.2024

Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych
Główny Księgowy


Marzena Sobańska


Członek Zarządu
SM „Kisielin”
Zielona Góra