

Uchwała Nr 1 /2020
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”

Z dnia 22.09.2020 r.

W sprawie : uchwalenia Regulaminu Prowadzenia Windykacji Wierzytelności
w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” postanawia :

§ 1

Uchylić obowiązywanie Regulaminu Windykacji Wierzytelności - Zasady Prowadzenia i Tryb Postępowania - w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” wprowadzonego do stosowania od dnia 1 stycznia 2016 r.

§ 2

Uchwalić Regulamin Prowadzenia Windykacji Wierzytelności w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1.10.2020 r.

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Anna Skutkiewicz

Wice Prezes Zarządu

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”

Zbigniew Furman

Regulamin

prowadzenia windykacji wierzytelności

Spółdzielni Mieszkaniowej „AR - MOCZYDŁO”

w Warszawie

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) **Wierzytelności** – rozumie się przysługujące Spółdzielni uprawnienie do domagania się od dłużnika spełnienia świadczenia pieniężnego lub rzeczowego; do wierzytelności zalicza się ponadto odsetki za zwłokę w ustawowej wysokości i koszty procesowe sądowe oraz egzekucyjne;
- 2) **Dłużniku** – rozumie się przez to osobę, wobec której Spółdzielnia posiada wymagalną wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni;
- 3) **Oplatach za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego** – rozumie się wysokość opłaty czynszowej oraz opłat za używanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- 4) **Odroczeniu terminu płatności** – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności, na wniosek złożony przed upływem obowiązującego terminu jej zapłaty,
- 5) **Odroczeniu terminu zapłaty zaległości** – rozumie się decyzję o zgodzie na przesunięcie terminu zapłaty należności, na wniosek złożony po upływie obowiązującego terminu jej zapłaty;
- 6) **Ważnym interesie zobowiązanego** – rozumie się nadzwyczajne wypadki losowe, które uniemożliwiają uregulowanie wierzytelności, muszą one być efektem czynników obiektywnych, a nie działania samego zobowiązanego, trudności te muszą pojawić się nagle i niespodziewanie, przy ocenie bierze się pod uwagę całokształt sytuacji życiowych – nie tylko warunki finansowe, ale również stan zdrowia, sytuacje rodzinną, zdarzenia losowe;
- 7) **Dokumentach niezbędnych do udzielenia ulgi** – rozumie się dokumenty finansowe (na przykład informacja o zarobkach, rencie, emeryturze, zeznaniu rocznym PIT, sprawozdaniu o wynikach finansowych prowadzonej działalności gospodarczej), dokumenty dotyczące sytuacji życiowej (na przykład zaświadczenie o stanie zdrowia, brak pracy – zaświadczenie o zarejestrowaniu w Powiatowym Urzędzie Pracy);
- 8) **Windykacji** – rozumie się dochodzenie wierzytelności za pomocą środków określonych w obowiązujących przepisach prawnych ;
- 9) **Windykacji pozasądowej** – rozumie się odzyskiwanie wierzytelności w możliwie krótkim czasie przy minimalnych nakładach na proces windykacji; charakteryzuje się kompleksowością prowadzonych działań i użytych narzędzi windykacyjnych

01

w każdym stadium przeterminowania i o różnym statusie: przed wejściem na drogę sądową, po uzyskaniu tytułu wykonawczego, a także po bezskutecznej egzekucji komorniczej;

10) **Windykacji sądowej** – działania zmierzające do uzyskania sądowego nakazu zapłaty lub wyroku, który uzupełniony o klauzule wykonalności jest podstawą do egzekucji komorniczej;

11) **Kosztach procesowych sądowych** – rozumie się przez to opłaty i wydatki:

- a) opłatom podlegają składane w sądzie pisma procesowe, takie jak pozew, apelacja, zażalenie, sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty, wnioski, skargi, uzyskanie klauzuli wykonalności;
- b) do wydatków zaś zalicza się m.in. koszty podróży i noclegu oraz utraconych zarobków świadków, wynagrodzenia biegłych, tłumaczy, koszty przeprowadzenia innych dowodów, koszty ogłoszeń i inne.

§ 2

~~1. Postanowienia Regulaminu mają zastosowanie w szczególności do wierzytelności powstałych z tytułu:~~

- 1) opłat należnych od członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
 - 2) opłat należnych od członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje własność lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 3) opłat należnych od członków Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni,
 - 5) opłat należnych od najemców (dierzawców) lokali użytkowych, garaży i korzystających z zasobów Spółdzielni w związku z prowadzoną w nich działalnością gospodarczą,
 - 6) opłat należnych od właścicieli lokali użytkowych – członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami – związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych – zgodnie ze Statutem i przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 7) opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego zajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pozostałych opłat od użytkowników mienia Spółdzielni,
 - 8) odpowiedzialności solidarnej.
2. Za opłaty, o których mowa w paragrafie 3 ust. 1 p. 1,2,3,7 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 3

Regulamin określa sposób postępowania prowadzonego w celu skutecznego wyegzekwowania wierzytelności Spółdzielni od dłużników.

Procedury windykacyjne

§ 4

Procedury związane z egzekwowaniem należności należą do kompetencji Zarządu Spółdzielni i prowadzone są w zakresie wierzytelności dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżawy terenu, reklamy i innych należności przez dział finansowo – księgowy.

§ 5

Windykacja należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pożytków, realizowana jest w następującym trybie:

- 1) wezwania do zapłaty wysyłane są do wszystkich dłużników posiadających zaległości w wysokości co najmniej minimum dwóch okresów opłat za używanie lokali wraz z zaliczkami za media, nie częściej niż co trzy miesiące, przy czym ze względu na różne okresy rozliczeń mediów, do określenia wielkości wymiaru brana jest pod uwagę także wielkości naliczonych zaliczek, a nie aktualnych opłat,
- 2) zawezwania dłużnika do próby ugodowej,
- 3) zawarcia ugody spłaty zadłużenia,
- 4) złożenie pozwu o zapłatę,
- 5) złożenia wniosku o upadłość bądź likwidację, zgłoszenie wierzytelności do syndyka lub likwidatora,

§ 6

1. W przypadku długotrwałego zalegania z opłatami za:
 - 1) lokale mieszkalne, w razie zalegania z opłatami powyżej kwoty 3000 zł (słownie: trzech tysięcy złotych) lub sześciu miesięcy zwłoki w opłatach windykacja prowadzona jest przez komórkę czynszu, zaś w pozostałych przypadkach Zarząd może wszcząć postępowanie sądowe.
 - 2) lokale użytkowe – w razie zalegania z opłatami powyżej dwóch miesięcy Zarząd może wszcząć postępowanie sądowe lub rozwiązać umowę
 - 3) pożytki i garaże.
2. W razie pozbawienia dłużnika prawa najmu lokalu bądź spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo bezumownego korzystania z lokalu Zarząd niezwłocznie występuje na drogę sądową o eksmisję.

§ 7

1. Zarząd Spółdzielni może pozytywnie rozpatrzyć wniosek w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego dłużnika i wyrazić zgodę na:
 - 1) odroczenie terminu płatności lub zapłaty zaległości oraz rozłożenie płatności na raty,
 - 2) zawarcie ugody na określonych warunkach co do wielkości i wysokości spłacanych rat, maksymalnie do 24 miesięcy w szczególnych przypadkach losowych okres ten może być wydłużony do 36 miesięcy,
 - 3) wysokość miesięcznej raty ugody ustala Zarząd na wniosek Głównego Księgowego,
 - 4) w szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.
2. Składający wniosek o rozłożenie na raty powinien załączyć dokumenty uzasadniające jej zastosowanie, jak również:
 - 1) zobowiązać się do wnoszenia opłat poprzez wpłaty z własnego rachunku bankowego, o ile dłużnik nim dysponuje,
 - 2) przedstawić dane osobowe własne oraz osób określonych w § 3 ust. 2 niezbędne do celów windykacyjnych, w tym w szczególności: imię i nazwisko, adres, numer PESEL,
 - 3) zobowiązać się do niezwłocznego wystąpienia do odpowiednich organów o przyznanie dodatku mieszkaniowego (zasilek celowy).
3. W uzasadnionych przypadkach, w tym w szczególności w razie braku choćby częściowej spłaty zadłużenia, pomimo wysłania wcześniej wezwania do zapłaty, Zarząd może zobowiązać dłużnika do złożenia dokumentu potwierdzającego dobrowolne poddanie się egzekucji w rozumieniu art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.). do wskazanej przez Spółdzielnię kwoty oraz uzyskania zgody małżonka, o ile wymagane jest to przepisami prawa. W szczególnych przypadkach Zarząd może zobowiązać dłużnika do przedstawienia dokumentu potwierdzającego przystąpienie do długu osoby trzeciej bądź wystawionego przez nią poręczenia. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają dłużnika.
4. Przy zastosowaniu ulgi w razie istnienia zadłużenia przekraczającego 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) zobowiązanie dłużnika do dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art. 777 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.) na koszt dłużnika albo przedstawienie dokumentu potwierdzającego przystąpienie do długu osoby trzeciej bądź wystawionego przez nią poręczenia, jest obligatoryjne.

§ 8

Wpłacane kwoty, jeżeli wpłacający wyraźnie nie zaznaczył inaczej, zaliczane są na poczet:

- 1) należności głównej – długu najdawniej wymagalnego (opłaty czynszowej, opłat eksploatacyjnych, rat oraz innych należności),
- 2) należności ubocznych (odsetki ustawowe, koszty procesu i egzekucyjne).

III Postępowanie windykacyjne, sądowe i komornicze

§ 9

1. Zaległości w opłatach za:
 - a) lokale mieszkalne powyżej trzech miesięcy,
 - b) lokale użytkowe, pożytki powyżej dwóch miesięcy,
 - c) garaże powyżej trzech miesięcy,są podstawą skierowania do sądu pozwu o zapłatę.
2. Celem postępowania sądowego jest uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nie procesowego tytułu wykonawczego (wyroku, nakazu zapłaty z klauzulą wykonalności), który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. W przypadku braku księgi wieczystej Spółdzielnia może wnioskować o jej założenie. Koszty założenia księgi wieczystej obciążają dłużnika.
3. Spółdzielnia może w czasie wykonywania czynności windykacyjnych zabezpieczyć swoje roszczenia poprzez m.in. ustanowienie hipoteki przymusowej na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub własności lokalu. Podstawę dokonania wpisu hipoteki przymusowej stanowi tytuł wykonawczy. Koszty wpisu hipoteki obciążają dłużnika.

§ 10

1. Po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego opatrzonego w klauzulę wykonalności – zostaje złożony wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wystąpić o przeprowadzenie postępowania wieczysto księgowego, o stwierdzenie nabycia spadku, dział spadku, o ustalenie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, z powództwem na podstawie art. 189 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1460 z późn. zm.) z zawezwaniem do próby ugodowej bądź na drogę administracyjnoprawną celem ustalenia osób, które są dłużnikami Spółdzielni lub uniknięcia przedawnienia roszczeń. Koszty wpisu ponosi dłużnik.

§ 11

1. Wniosek o wszczęcie egzekucji powinien zawierać wskazanie sposobu egzekucji m. in. z rachunków bankowych, z rachunków inwestycyjnych prowadzonych przez domy maklerskie, wynagrodzenia za pracę, nadpłaty zobowiązań podatkowych, z innych uzyskiwanych dochodów i praw majątkowych, jak również ruchomości.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym w szczególności w razie nieskuteczności egzekucji ze składników określonych w ust. 1, Spółdzielnia występuje o egzekucję z nieruchomości, w tym w szczególności z lokalu stanowiącego odrębną

al

własność dłużnika bądź z własnościowego prawa do lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

3. Stwierdzenie bezskuteczności egzekucji przez komornika może być podstawą do wystąpienia do sądu z wnioskiem o wyjawienie majątku dłużnika.
4. Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego ponoszą dłużnicy.

§ 12

Wszystkie osoby posługujące się niniejszym Regulaminem, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.), są zobowiązane do przestrzegania ochrony danych osobowych.

§ 13

Regulamin obowiązuje od dnia 1.10.2020 roku zgodnie z Uchwałą Nr 1/2020 z dnia 22.09.2020 roku.

WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman

PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "AR-MOCZYDŁO"

ul. Romualda Mielczarskiego 8, 02-798 Warszawa, tel. 22 648 15 55

Warszawa, dn. 2016 r.

Pan / Pani
/dane oraz adres dłużnika/

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Szanowna Pani / Szanowny Panie !

Niniejszym wzywam Panią / Pana do natychmiastowego uregulowania czynszu za okres od do wraz z odsetkami naliczanymi ustawowo za zwłokę, co stanowi kwotę PLN.

Niniejsza kwota stanowi zaległy czynsz za korzystanie z:

.....

.....
/lokalu, miejsc postojowych, części wspólnych (dzierżawa terenu, najem powierzchni reklamowej), najmu lokali użytkowych, opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego użytkowania mienia Spółdzielni, kosztów sądowych i kosztów egzekucyjnych zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi/

Wpłaty powyższej kwoty należy dokonać w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej AR – Moczydło w Warszawie prowadzony przez Bank nr

W treści polecenia przelewu należy wpisać oznaczenie wpłacającego, oraz określenie czego wpłata dotyczy.

Niniejsze wezwanie jest to wezwaniem ostatecznym. W przypadku braku wpłaty w podanym terminie, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, którego kosztami zostanie Pani / Pani w całości obciążona.

Z poważaniem

Załącznik:

- kopia wykazu zadłużenia lokalu, miejsc postojowych, części wspólnych (dzierżawa terenu, najem powierzchni reklamowej), najmu lokali użytkowych, opłat należnych z tytułu umownego jak i bezumownego użytkowania mienia Spółdzielni, kosztów sądowych i kosztów egzekucyjnych zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "AR-MOCZYDŁO"

ul. Romualda Mielczarskiego 8, 02-798 Warszawa, tel. 22 648 15 55

Warszawa, dn. 2016 r.

Pan / Pani
/dane oraz adres dłużnika/

WEZWANIE DO ZAPŁATY

Szanowna Pani / Szanowny Panie !

W związku z prawomocnym wyrokiem Sądu
sygn. akt z dnia, niniejszym wzywam
Panią / Pana do natychmiastowego uregulowania całości zasądzonej przez Sąd
należności, na którą składa się: należność główna, koszty postępowania sądowego i
zastępstwa procesowego, odsetki, co stanowi kwotę PLN.

Wpłaty powyższej kwoty należy dokonać w terminie 14 dni od dnia otrzymania
niniejszego wezwania na rachunek bankowy Spółdzielni Mieszkaniowej AR –
Moczydło w Warszawie prowadzony przez Bank
nr

W treści polecenia przelewu należy wpisać oznaczenie wpłacającego, oraz określenie
czego wpłata dotyczy.

**Niniejsze wezwanie jest to wezwaniem ostatecznym. W przypadku braku wpłaty w
podanym terminie, zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne, którego kosztami
zostanie Pani / Pani w całości obciążona.**

Z poważaniem

Załącznik:

- kopia prawomocnego wyroku